

Raadsvergadering d.d. : 14 mei 2020

Agendapunt :

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling 'Bestemmingsplan 'Grolloo, Lienstukken-Zuid'

Portefeuillehouder : wethouder H. Heijerman

Datum : 21 april 2020

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid'

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid', met de planidentificatienummer 'NL.IMRO.1680.BPLienstukkenZd' en de ondergrond grootschalige basiskaart (GBK) (2016-04-21) gewijzigd vast te stellen, conform de bijgaande 'Notitie zienswijzen ontwerp 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid';
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Inleiding

Het plan

Aan de zuidzijde van het dorp Grolloo, aansluitend aan de bestaande straat Lienstukken, heeft Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar het plan opgevat om hier tien woningen te realiseren. Het terrein is nu in gebruik als agrarische cultuurgrond. Het college heeft aangegeven in principe én onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het gewenste initiatief.

Het bijgaande bestemmingsplan 'Grolloo, Lienstukken-Zuid' voorziet in het realiseren van 10 woningen (i.p.v. 9 in het voorontwerp bestemmingsplan):

- 4 woningen in rij (starterswoningen)
- 2 2-onder-1-kap-woningen (starterswoningen)
- 2 2-onder-1-kap-woningen (vrije sector)
- 2 vrijstaande woningen (vrije sector).

Procedure

Het voorontwerp 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid' heeft van 17 november 2016 tot en met 28 december 2016 voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast is deze aangeboden aan de overlegpartners. Er zijn 4 afzonderlijke inspraakreacties ontvangen, en twee overlegreacties.

Vervolgens heeft in de eerste helft van 2017 onderzoek plaatsgevonden naar de woonbehoefte in Grolloo, in relatie tot de woningbouwplannen voor Lienstukken Zuid en Vredenheimseweg. Dit heeft erin geresulteerd dat beide locaties door Stoffers B.V. ontwikkeld zullen worden, deze plannen zijn op 15 februari 2018 aan de raadscommissie gepresenteerd. Vervolgens zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd en voorbereidingen getroffen, wat is verwerkt in de ontwerp bestemmingsplannen voor beide locaties.

Van 10 januari tot en met 20 februari 2019 heeft het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er acht zienswijzen ontvangen, waarvan er één buiten de termijn nog is aangevuld.

Dit is enerzijds het gevolg van de aanvullingen op het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen. Zo is er in deze periode is er meerdere malen afstemming geweest tussen de gemeente, het waterschap en de initiatiefnemer. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een planuitwerking en een aanpassing van de waterparagraaf, waarmee alle partijen kunnen instemmen. Tevens heeft er zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg plaatsgevonden met de provincie, de gemeente en de initiatiefnemer. Wat uiteindelijk heeft geresulteerd in het rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken-Zuid Grolloo (versie 16 april 2020)' en de bijbehorende inrichtingsschets voor landschappelijke inpassing (versie 14 april 2020), waarmee alle partijen kunnen instemmen.

Anderzijds kon de procedure een bepaalde periode niet vervolgd worden, naar aanleiding van de stikstofcrisis (zie argument 1.3). Tenslotte zijn vanaf begin maart 2020 diverse steeds strenger wordende maatregelen van kracht, naar aanleiding van de coronacrisis. Ook dit heeft gevolgen voor de voorbereiding en het besluitvormingsproces.

Beoogd effect

Vaststelling door uw raad van het bijgaande bestemmingsplan, ten behoeve van het realiseren van 10 woningen, op het perceel ten zuiden van de straat Lienstukken in Grolloo.

Argumenten

1.1 Het bijgaande bestemmingsplan kan naar verwachting voldoen aan een goede ruimtelijke ordening

Kort- en volledigheidshalve verwijzen wij uw raad naar de uitgebreide toelichting van het bestemmingsplan. Daarin staan de onderzoeksresultaten beschreven en waarom e.e.a. passend is binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

1.2 In de bijgaande Notitie zienswijzen wordt naar verwachting een adequate reactie gegeven op de ingediende zienswijzen

Kort- en volledigheidshalve verwijzen wij uw raad naar deze notitie. In de notitie worden de opmerkingen uit de ingediende zienswijzen beantwoord.

Hieronder volgt de essentie van de ingediende zienswijzen.

Nr. 1 (nr. 219799) Provincie Drenthe.

- Landschappelijke inpassing voldoet niet aan de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0
- Borging van de landschappelijke inpassing in de regels en verbeelding gewenst.

Nr. 2 (nr. 218185) Waterschap Hunze en Aa's.

- De waterparagraaf is onvoldoende
- Borging van waterbelangen in de regels en de verbeelding gewenst.

Nr. 3 (nr. 220168) Natuur- en Milieufederatie Drenthe.

- Voorkeur woningbouw aan de Vredenheimseweg, niet bij Lienstukken Zuid.
- Geen goede afronding van een esdorp, zoals in de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0.

Nr. 4 (nr. 216838) Gezamenlijke omwonenden plangebied Lienstukken Zuid

- Voorkeur woningbouw aan de Vredenheimseweg, niet bij Lienstukken Zuid.
- Landschappelijke inpassing voldoet niet aan de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0
- Voldoet niet aan de Woonvisie 2016+, oneens met het woonbehoefteonderzoek.
- Wens voor starterswoningen.

-
- Opmerkingen t.a.v. verkeersveiligheid, parkeren en (zwaar) bestemmingsverkeer.
 - Geen bestaand stedelijk gebied en voldoet niet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking.
 - Zorgen t.a.v. wateraspecten

Nr. 5 (nr. 219547) Gezamenlijke omwonenden plangebied Lienstukken Zuid

- Inhoudelijk komt deze overeen met zienswijze 4
- *Zienswijze op het bestemmingsplan 'Woningbouw en ijsbaan Vredenheimseweg Grolloo', maar met een duidelijke relatie met het 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid'.*
- *Dezelfde omwonenden als van zienswijze 4.*

Nr. 6 (nr. 216355) Individueel, woning Amerweg 2 Grolloo

- Landschappelijke inpassing voldoet niet aan de Landschapsvisie Drentsche Aa 2.0
- *Bewoner heeft geen uitzicht op het plangebied.*

Nr. 7 (nr. 219391) Individueel, nabijgelegen woning Schoonloërstraat 22 Grolloo

- Oneens met woonbehoefteonderzoek / geen zekerheid op starterswoningen
- Voldoet niet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking
- Landschappelijke inpassing ontbreekt / voldoet niet
- Grondpositie Gemeente Aa en Hunze
- Snelheid N376 is 80km/uur geen 60 km/uur

Nr. 8 (nr. 219800) individueel, nabijgelegen woning Schoonloërstraat 22 Grolloo

- Voorkeur voor woningbouw aan de Vredenheimseweg, niet bij Lienstukken Zuid
- Voldoet niet aan de Woonvisie 2016+, oneens met woonbehoefteonderzoek
- Geen bestaand stedelijk gebied en voldoet niet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking.
- Anterieure overeenkomst biedt geen zekerheid op starterswoningen
- Landschappelijke inpassing is onvoldoende
- Er wordt voorgesorteerd op een 2^e fase

Een aantal zienswijzen geven naar ons oordeel aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. Voor de volledigheid wij uw raad naar de notitie zienswijzen onder hoofdstuk 9 'Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen'.

Hieronder volgt de essentie van waar het bestemmingsplan wordt gewijzigd:

Toelichting

1. Hoofdstuk 2.4: Verwerken landschappelijke inpassing
2. Hoofdstuk 3.2.2: Actualiseren t.a.v. Provinciale Omgevingsverordening naar 2018.
3. Hoofdstuk 4.1.1: Vervangen van de waterparagraaf
4. Hoofdstuk 4.6: Aanpassen snelheid N376 van 60km/uur naar 80km/uur.

Regels

5. Opnemen voorwaardelijke verplichting in de bestemming Wonen.
6. Artikel 3 Groen: toevoegen 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen'.
7. Artikel 4 Verkeer - Verblijf: toevoegen 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen'.

Verbeelding

8. Het bestemmen van de beide sloten met de bestemming 'Water'.
9. Aanpassen van de verbeelding op basis van de nieuwe inrichtingsschets

Het aanpassen van de verbeelding en regels houdt formeel een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in.

1.3 Het bestemmingsplan heeft géén negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

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

Op 3 september 2019 heeft het college besloten dat de formele bestemmingsplanprocedure pas gestart kan worden zodra op de juiste wijze is onderbouwd dat het stikstofaspect geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Op 16 september 2019 is de Aerius Calculator 2019 beschikbaar gekomen, waarna op 30 oktober 2019 een Voortoets Stikstofdepositie is ontvangen van Rombou uit Zwolle, waarbij gebruik is gemaakt van deze calculator. Uit die berekeningen volgt dat de stikstofdepositie zowel tijdens de bouwphase en tijdens de gebruiksfase 0,00 mol N /ha/jaar bedraagt (ofwel minder dan 0,005 mol). De stikstofdepositie vanwege het plan is daarom te verwaarlozen.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat ook in de bestaande situatie stikstofemissie plaatsvindt in de vorm van ammoniakemissie door het agrarische gebruik van het plangebied. Deze emissie is echter ook relatief beperkt en veroorzaakt geen noemenswaardige stikstofdepositie in Natura 2000-gebied.

Het beoogde plan voor nieuwbouw in het plangebied Lienstukken – Zuid heeft daarmee géén significant negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Voor de uitvoering van het plan geldt ten aanzien van het aspect stikstof geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Ambtshalve wordt naar aanleiding hiervan de toelichting geactualiseerd. De Voortoets Stikstofdepositie zal tevens als bijlage aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

2.1 Het kostenverhaal vindt plaats via een anterieure overeenkomst, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is

Voor een nadere toelichting, wordt verwezen naar het onderdeel 'Financiën' van dit advies.

Kanttelingen

-

Financiën

Het toenmalige college heeft in 18 december 2018 een samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot deze ruimtelijke ontwikkeling afgesloten met Stoffers B.V.. Deze overeenkomst is op 7 januari 2019 aangepast via een zogeheten 'allonge', naar aanleiding van de aanpassing tussen het voorontwerp en het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is heeft er een aanpassing van de inrichtingsschets plaatsgevonden, waarvoor wederom een wijziging van de overeenkomst noodzakelijk was. Deze allonge II is getekend door Stoffers B.V. op 19 april 2020 en door de burgemeester op 23 april 2020.

Aanvrager Stoffers B.V. is ten slotte leges verschuldigd voor het uitvoeren van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan, reeds omdat hij deze heeft aangevraagd. De aanvrager ontvangt hiervoor een legesnota. Kosten voor onderzoeken zijn voor rekening van de aanvrager zelf.

Communicatie

De raad wordt voorgesteld om het 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid' gewijzigd vast te stellen. Met dit plan wordt beoogd om de bouw van 10 woningen mogelijk te maken ten zuiden van de straat Lienstukken in Grolloo.

Burgerparticipatie

Het was voor een ieder mogelijk een zienswijze in te dienen terwijl het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag. Er zijn acht verschillende zienswijzen ingediend.

Uitvoering

De indieners van de zienswijzen, belangstellenden en de aanvrager dhr. Stoffers worden voor deze raadsvergadering uitgenodigd. Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, dient dit te worden gepubliceerd. Beroep staat alleen open voor belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend.

In verband met de coronacrisis zal zowel de raadsvergadering, de besluitvorming en zo ook de aanwezigheid van het publiek zeer waarschijnlijk digitaal plaatsvinden.

Procedure vervolg

Na de gewijzigde vaststelling door de raad zal het bestemmingsplan opnieuw gedurende zes weken ter inzage worden gelegd (zowel analoog als digitaal). Gedurende deze zes weken kan tegen het besluit van de raad beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Alleen een belanghebbende die aantoonbaar dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om tijdig een zienswijze m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan in te dienen kan in dit geval ontvankelijk worden verklaard in zijn beroep.

Samenvatting voor publicatie Schakel

De raad wordt voorgesteld om het 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid' gewijzigd vast te stellen. Met dit plan wordt beoogd om de bouw van 10 woningen mogelijk te maken ten zuiden van de straat Lienstukken in Grolloo.

Bijlagen

1. Ontwerp 'bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken - Zuid';
2. Notitie zienswijzen ontwerp 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid', inclusief:
 - a. Aangepaste waterparagraaf 4.1.1.
 - b. Rapport 'Landschappelijke inpassing bestemmingsplan Lienstukken-Zuid Grolloo'
 - c. Bijbehorende Inrichtingsschets Landschappelijke inpassing
 - d. Voortoets Stikstofdepositie 'bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken – Zuid'.
3. Concept raadsbesluit.
4. Allonge II bij de samenwerkingsovereenkomst 'bestemmingsplan Grolloo: woningbouwlocatie Lienstukken II' (ondertekend door Stoffers B.V. en burgemeester).
5. Zienswijze nr. 1 (219799) Provincie Drenthe.
6. Zienswijze nr. 2 (218185) Waterschap Hunze en Aa's.
7. Zienswijze nr. 3 (220168) Natuur- en Milieufederatie Drenthe.
8. Zienswijze nr. 4 (216838) Gezamenlijke omwonenden plangebied Lienstukken Zuid
9. Zienswijze nr. 5 (219547) Gezamenlijke omwonenden plangebied Lienstukken Zuid
10. Zienswijze nr. 6 (216355) individuele omwonende
11. Zienswijze nr. 7 (219391) individuele omwonende
12. Zienswijze nr. 8 (219800) individuele omwonende

Met vriendelijke groet,

Het college van de gemeente
Aa en Hunze,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

mevrouw mr. M. Tent
secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'A' and 'W' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

de heer A.W. Hiemstra
burgemeester