

**AMBTSHALVE AANPASSINGEN
BESTEMMINGSPAN
*“Grolloo, Lienstukken - Zuid”***

Hieronder volgt een overzicht met ambtshalve aanpassingen van het (ontwerp) bestemmingsplan "Grolloo, Lienstukken - Zuid". Aanpassingen betreffende de 'datum', 'status' (van 'ontwerp' naar 'vastgesteld'), paginanummers, etc. worden niet benoemd maar spreken voor zich. Het betreffen hier alleen de inhoudelijke wijzigingen.

VERBEELDING BP:

-

PLANREGELS BP:

Op pagina 9, onder artikel 5.5.2, de onderstaande tekst wordt verwijderd:

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van woningen is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, te denken aan de groensingel en de afwateringssloten en de solitaire bomen is gerealiseerd. Deze wordt in stand gehouden overeenkomstig het in als bijlage 1 van de regels opgenomen Landschappelijk inpassingsplan 'Lienstukken-Zuid' en bijbehorende inrichtingsschets, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing, binnen één jaar na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de eerste woningen dient te zijn gerealiseerd.

en wordt vervangen door:

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van woningen is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, te denken aan de groensingel en de afwateringssloten en de solitaire bomen is gerealiseerd. Deze wordt in stand gehouden overeenkomstig het in als bijlage 1 van de regels opgenomen Landschappelijk inpassingsplan 'Lienstukken-Zuid' Grolloo en bijbehorende inrichtingsschets, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing, binnen één jaar na gereedmelding (als bedoeld in artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit 2012) van de eerste woningen dient te zijn gerealiseerd. Tevens dient er bij elke bouwactiviteit te worden voldaan aan de criteria voor beeldkwaliteit en welstand zoals opgenomen in het als bijlage 2 van de regels opgenomen Beeldkwaliteitsplan 'Lienstukken-Zuid'.

TOELICHTING BP:

Op pagina 4, onder paragraaf 1.1 de onderstaande tekst te verwijderen:

1. Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. Verder geldt nog het volgende voor dit bestemmingsplan.

In mei 2020 heeft de raad het bestemmingsplan 'Grolloo, Lienstukken-Zuid' vastgesteld. Er is beroep ingesteld met betrekking tot dit vastgestelde bestemmingsplan. Op 1 september 2021 heeft de Raad van State uitspraak gedaan (nummer 202003806/1/R3). In deze uitspraak staat de opdracht aan de raad om het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen binnen 16 weken na 1 september. Daarbij moet de motivering op twee onderdelen worden verbeterd, zoals aangegeven in de rechtsoverwegingen 12.3 en 13.2 in deze uitspraak. Daartoe dient dit bestemmingsplan.

en te vervangen door;

1. Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. In deze betreft het ruimtelijk initiatief de realisatie van een tiental woningen aan de zuidzijde van Grolloo. Tevens biedt

voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. Verder geldt nog het volgende voor dit bestemmingsplan.

Het ruimtelijk initiatief kent een lange aanloop, waarbij de eerste planvorming in 2014 is gestart. Daarbij heeft het voorliggend initiatief eerder de volledig planologische procedure doorlopen, met bijbehorende rechtsgang. Op 14 mei 2020 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze het bestemmingsplan vastgesteld. Hiertegen is door meerdere appellanten beroep aangetekend. Bij tussenuitspraak van 1 september 2021 zijn nagenoeg alle beroepsgronden ongegrond verklaard, op twee na. Voor deze twee aspecten heeft de gemeenteraad – met toepassing van de bestuurlijke lus – een herstelbesluit genomen.

Op 25 november 2021 heeft De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State haar einduitspraak gedaan. Hierin is het herstelbesluit beoordeeld, waarin van de twee aspecten die herstelt moesten worden, één naar het oordeel van De Afdeling onvoldoende is herstelt. Het betreft een motiveringsgebrek, waarmee De Afdeling van oordeel is dat niet gemotiveerd is dat het ruimtelijk initiatief voldoet aan artikel 2.27, lid 2, sub a Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.

Daarmee heeft De Afdeling het beroep gegrond verklaard en het bestemmingsplan 'vernietigd'. Daarop heeft initiatiefnemer aangegeven alsnog het motiveringsgebrek te willen herstellen en heeft daartoe een Landschappelijk InpassingsPlan en BeeldKwaliteitsPlan – beide voorzien van uitgebreide motivering – laten opstellen.

Nu alle andere beroepsgronden door De Afdeling ongegrond zijn verklaard, is de verwachting dat voorliggend plan voldoet aan de wettelijke eisen die worden gesteld omtrent een ruimtelijk initiatief.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft op 21 december 2023 ter inzage gelegen waardoor het valt onder het overgangsrecht onder de Invoeringswet Omgevingswet.

TOELICHTING BP:

Op pagina 4, onder paragraaf 1.2 de onderstaande tekst te verwijderen:

1.2 Aanleiding

Aan de rand van het dorp Grolloo, aansluitend aan de bestaande straat Lienstukken, heeft Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar het plan opgevat om hier tien (10) 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. Hieronder een weergave van het plangebied vanuit de lucht.

en te vervangen door;

1.2 Aanleiding

Aan de rand van het dorp Grolloo, aansluitend aan de bestaande straat Lienstukken, heeft Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar het plan opgevat om hier tien (10) 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.

Daartoe heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze op 14 mei 2020 het bestemmingsplan 'Grolloo, Lienstukken-Zuid', vastgesteld. Hiertegen is beroep ingediend. In de tussenuitspraak van 1 september 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') het overgrote merendeel van de beroepsgronden ongegrond verklaard, op twee beroepsgronden na. Hiertoe heeft de Afdeling de gemeenteraad van Aa en Hunze opgedragen een zogenoemd 'herstelbesluit' te nemen.

Op 25 november 2022 heeft de gemeenteraad van Aa en Hunze dit herstelbesluit genomen, waarin 1) de hydrologische effecten beter gemotiveerd zijn en 2) de motivering

inzake het voldoen aan de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) beter gemotiveerd is.

De Afdeling heeft in haar einduitspraak op 18 mei 2022 geoordeeld dat 1) de hydrologische effecten voldoende gemotiveerd zijn en 2) dat de motivering waarom het plan voldoet aan de POV onvoldoende is gemotiveerd, en daarop het plan vernietigd.

In de nu voorliggende versie is het plan aangepast en voorzien van een uitgebreide motivering inzake het voldoen aan de POV. Nu de Afdeling alle andere beroepsgronden ongegrond heeft verklaard, voldoet voorliggend plan aan de geldende wet- en regelgeving.

Het plangebied is op onderstaande afbeelding weergegeven.

TOELICHTING BP:

Op pagina 7, onder paragraaf 1.2 de onderstaande tekst te verwijderen:

1.3 Het gewenste plan

Het is de bedoeling om de gronden ten zuiden van de straat Lienstukken te Grolloo geschikt te maken voor wonen. In totaal wil Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar 10 woningen realiseren. Het is de bedoeling dat het volgende gebouwd gaat worden:

en te vervangen door;

1.3 Het gewenste plan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt een woningbouw ontwikkeling mogelijk op de gronden ten zuiden van de straat Lienstukken te Grolloo. geschikt te maken voor wonen. Het plan, dat Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar gaat realiseren, bestaat uit de realisatie van 10 woningen. Het programma van 10 woningen bestaat uit:

TOELICHTING BP:

Op pagina 7, onder paragraaf 1.4 toe te voegen:

...wat zagezegd agrarisch gebruik toestaat.

TOELICHTING BP:

Op pagina 8, onder paragraaf 1.7 toe te voegen:

...de overlegreacties en zienswijzen.

TOELICHTING BP:

Op pagina 11, onder paragraaf 2.3 de onderstaande tekst te verwijderen:

2.3 Het gewenste plan

Het is de bedoeling om de gronden ten zuiden van de straat Lienstukken te Grolloo geschikt te maken voor wonen. In totaal wil Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar 10 woningen realiseren. Het is de bedoeling dat het volgende gebouwd gaat worden:

en te vervangen door;

2.3 Het gewenste plan

Het is de bedoeling om de gronden ten zuiden van de straat Lienstukken te Grolloo geschikt te maken voor wonen / woningbouw. In totaal wil Stoffers Bouwbedrijf te Ekehaar 10 woningen realiseren. Het programma van 10 woningen bestaat uit:

TOELICHTING BP:

Op pagina 11, onder paragraaf 2.5 artikel 2.27 uit de oude POV te wijzigen naar artikel 3.29 in de nieuwe POV, met daaronder de volgende tekst toe te voegen:

Ter voldoening aan hetgeen is gesteld onder 3.29 punt 2 onder b is voor dit bestemmingsplan zowel een landschappelijk inpassingsplan als ook een

Beeldkwaliteitsplan 'Lienstukken-Zuid' opgesteld. Deze landschappelijke inpassing is als bijlage 1 bij de regels opgenomen en het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 2 van de regels en daarbij zijn beide documenten voorwaardelijk gemaakt. Door zowel dit landschappelijk inpassingsplan als ook het beeldkwaliteitsplan juridisch gezien bindend aan het bestemmingsplan te koppelen moet hier altijd aan worden voldaan zo lang als het bestemmingsplan geldt.

TOELICHTING BP:

Op pagina 14, onder paragraaf 3.1.2 toe te voegen:

... Momenteel is de Ladder opgenomen onder artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

TOELICHTING BP:

Op pagina 15, onder paragraaf 3.2.1 toe te voegen:

... Hierop is op 28 september 2022 de Omgevingsvisie Drenth 2022 vastgesteld, hetgeen een actualisatie inhoud van de versie uit 2018 door deze in lijn te brengen met de terminologie van de Omgevingswet.

TOELICHTING BP:

Op pagina 15, onder paragraaf 3.2.1 de onderstaande tekst te verwijderen:

Wonen

Omgevingsbeeld

De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en ook in het landelijk gebied worden groter. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp in de gemeente Emmen die in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Op de woningmarkt worden de verschillen tussen stad en platteland, zand en veen en gebieden met wel of geen krimp groter. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad leeg blijft staan of in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen.

De woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van circa 1.100 huishoudens. Daarnaast bestaat er onder de huidige huishoudens, ongeveer 2500, een vraag naar nieuwe woningen. Hoewel het aantal huishoudens afneemt, blijven mensen in nieuwe woningen willen wonen (vervangingsvraag). Op lange termijn (2040) verwachten we een geschatte daling van 5.000 huishoudens. De geschatte vervangingsvraag in 2040 bedraagt ook ongeveer 5.000 woningen.

Geografisch gezien speelt deze opgave met name in Zuidoost-Drenthe en in gebieden waar bevolkingsdaling speelt. Daarnaast daalt de woningvoorraad naar verwachting licht in kleine kernen, met name in de veenkoloniale lintdorpen, vergrijzende zanddorpen en in de oudere buitenwijken, doordat de vervangingsvraag wordt gerealiseerd in de grotere kernen en rondom de bestaande voorzieningen. Deze gebieden worden daarmee intensiever bebouwd, met herbestemming van bedrijfs- en winkelpanden en/of gestapelde woningbouw.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik

en verwijst naar de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals opgenomen in art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Voorliggend woningbouwplan draagt bij aan een gevarieerd woonmilieu in het dorp Grolloo in de provincie Drenthe. Er wordt voldaan aan de vraag van inwoners van het dorp om starterswoningen en levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast voldoet het initiatief aan zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is niet ladderplichtig.

en te vervangen door;

Wonen

Omgevingsbeeld

De woningnood in Nederland wordt ook gevoeld in Drenthe. De verschillen in bevolkingsontwikkeling tussen de stedelijke gebieden en het landelijk gebied worden groter, ondanks de stagnatie op de woningmarkt vanwege forse prijsstijgingen. Op basis van de huidige prognoses blijft de bevolking van Assen stabiel en profiteert de noordzijde van Drenthe van de groei van Groningen. De zuidelijke as laat in de prognoses een sterk verloop zien, van groei in de gemeente Meppel tot het doorzetten van de krimp die in de gemeente Emmen in 2014 is ingezet. De regio Oost-Drenthe is door het Rijk aangewezen als één van de regio's waar de bevolkingskrimp in Nederland het sterkst is, maar deze laat zich vooralsnog niet vertalen in huishoudenskrimp. Lokaal laten, ook in Oost-Drenthe, sterke dorpen nog steeds bescheiden groeicijfers zien. Dit komt omdat huishoudens steeds kleiner worden, waardoor de krimp opgevangen wordt door de vraag naar woningen. Daarnaast is de inkomende migratie uit het buitenland hoger dan verwacht. Een steeds kleiner aanbod van woningen en de effecten van corona lijken de verwachte ontwikkeling te vertragen. Vraag en aanbod passen niet altijd goed meer bij elkaar, wat leidt tot een vraag naar nieuwe woningen. Dit terwijl een deel van de bestaande woningvoorraad in kwaliteit afneemt en huishoudens niet kunnen doorstromen naar passende woningen

De autonome woningbouwopgave in Drenthe krijgt tot 2030 te maken met een daling van het aantal huishoudens, maar hier tegenover staat dat vanuit Groningen en Zwolle sprake is van een regionaal overkokende woningvraag die landt in de Drentse gemeenten. Per saldo betekent dit een woningbehoefte van ca. 10.000 tot 20.000 extra woningen tot en met 2030.

Ambitie

De leefbaarheid in dorpen en wijken is belangrijk, met basisvoorzieningen die voldoende op peil blijven, goede bereikbaarheid, culturele initiatieven en een betaalbaar en aantrekkelijk woningaanbod. Wonen is voor de Drentse inwoners belangrijk. De provincie wil toekomstbestendige woningen voor jong én oud. Toekomstbestendig betekent duurzaam, betaalbaar en passend bij de woonwens.

De afgelopen jaren is regionaal via samenwerking veel werk verzet zodat er een brede kennisbasis bestaat over de opgaven voor de woningvoorraad in de regio's Groningen-Assen, Zuidwest-Drenthe/ Zwolle en Zuidoost-Drenthe.

De provinciale Drentse Woonagenda is actiegericht. Er moeten meer en andere huizen worden gebouwd en bestaande woningen moet worden aangepast. Mensen willen langer thuis blijven wonen als ze ouder worden. Zijn er voldoende geschikte woningen voor jongeren? Hoe maken we onze huizen energiezuinig of zelfs energieneutraal? De

provincie biedt gemeenten, corporaties, marktpartijen en initiatiefnemers een helpende hand en treden daarbij zowel vraag-volgend als agenderend op.

Specifieke aandacht gaat uit naar marktsegmenten voor specifieke doelgroepen, zoals flexwonen (voor spoedzoekers als arbeidsmigranten en mensen uit een scheiding of instelling), huishoudens met een te kleine beurs voor verduurzaming en verouderde bouwblokken uit de jaren '60-'80. Knelpunten voor een continue bouwstroom worden eveneens aangepakt.

De provincie vindt het van belang dat, waar mogelijk, de woonopgave wordt benut voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de stads- en dorpsranden. Uitgangspunt voor het wonen in Drenthe is dat er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Uitvoering

De ambities voor de woningmarkt zijn nader uitgewerkt in de Drentse Woonagenda. Daarnaast heeft de provincie subsidieregelingen om de bouw van meer woningen, wooninitiatieven en herstructurering van de woningvoorraad te stimuleren.

Toekomstbestendige woningvoorraad

Ambitie

De provincie Drenthe streeft naar een balans tussen het aanbod voor wonen en de demografische behoefte. In het kader van de Drentse Woonagenda is de provinciale ambitie de realisatie en het scheppen van ruimte voor ten minste 10.000 woningen op middellange termijn.

Onder voorwaarde van een goed plan, verleent de provincie medewerking aan de revitalisering/transformatie van bestaande verblijfsrecreatie.

Uitvoering

De provincie werkt samen met de gemeenten aan de Drentse Woonagenda om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en aan te laten sluiten bij de demografische behoefte. Monitoring en regionale afstemming krijgen daarin structureel vorm. De provincie vraagt gemeenten om op basis van de ruimtelijke structuur van dorpen en steden keuzes te maken over de gehele woningvoorraad: sloop, transformatie of nieuwbouw. Dit met aandacht voor de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, leefbaarheid, levensduur, duurzaamheid en locatie van haar woningvoorraad. Het provinciale beleid is terughoudend ten aanzien van bouwen in het buitengebied. De provincie zet in op de ontwikkeling van sterke steden (HEMA: Hoogeveen, Emmen, Meppel en Assen) en RoBeCo (Roden, Beilen en Coevorden) en daarbij past verdichting, herstructurering en hergebruik van vastgoed. Het is van belang dat de gemeentelijke woonopgave wordt vertaald in een actuele woonvisie. De provincie vraagt gemeenten de woonvisies onderling af te stemmen.

Bestaand stedelijk gebied en buitengebied

Omgevingsbeeld

In de ruimtelijk-economische structuur van Drenthe zijn de functies wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd in steden en dorpen, dit noemt de provincie stedelijke gebieden.

Ambitie

De provincie maakt onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied. Deze noodzaak komt voort uit het provinciaal belang bij een goede ruimtelijke ordening om, mede conform Rijksbeleid, nieuwe initiatieven bij voorkeur te faciliteren binnen de reeds bebouwde omgeving. Het stedelijk gebied omvat de buitenste contouren van dorpen en steden zoals op de kaart Bestaand stedelijk gebied is aangegeven. Op onderstaande kaart is aangetoond dat er sprake is van de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied.



Voorliggend woningbouwplan draagt bij aan een gevarieerd woonmilieu in het dorp Grolloo in de provincie Drenthe. Er wordt voldaan aan de vraag van inwoners van het dorp om starterswoningen en levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast voldoet het initiatief aan zorgvuldig ruimtegebruik doordat het in het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Het plan is verder ook niet ladderplichtig.

TOELICHTING BP:

Op pagina 16, onder paragraaf 3.2.2 de onderstaande tekst te verwijderen:

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In de provinciale omgevingsverordening 2018 staat het volgende artikel genoemd over (nieuwe) woningbouw.

Artikel 2.17 lid 1 Woningbouw

1. Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie - strategisch beleid om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en de demografische behoefte - kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur;
 - c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e. geeft een lange termijn beeld.

De woonbehoefte voor deze ontwikkeling is in voldoende mate aangetoond door het woonbehoefteonderzoek van KAW in 2017 en verder is het plan passend binnen de gemeentelijke Woonvisie 2016 +, er wordt voldaan aan artikel 2.17 van de POV

en te vervangen door;

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

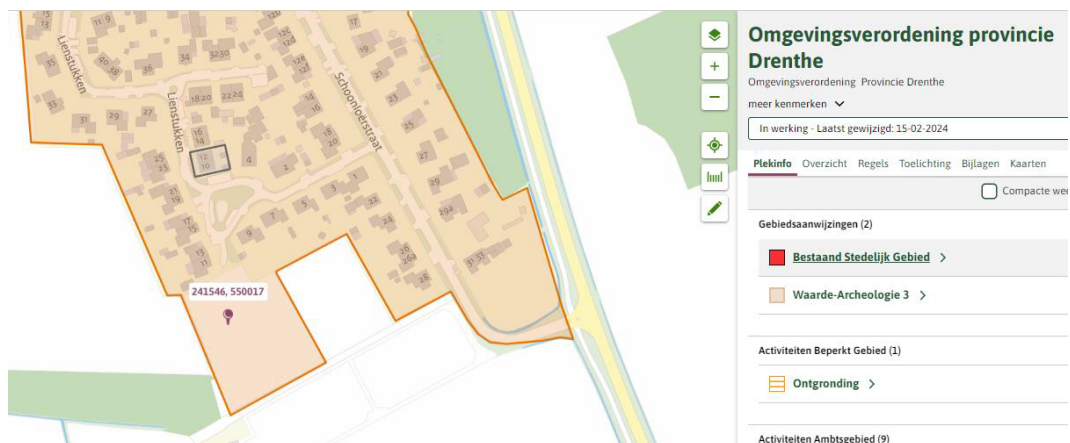
De Provinciale OmgevingsVerordening (POV) 2018 is – evenals de Provinciale Omgevingsvisie – in 2022 geactualiseerd en in lijn gebracht met de terminologie van de Omgevingswet. In de POV staat het volgende artikel genoemd over (nieuwe) woningbouw.

Artikel 3.16 Woningbouw

1. Een omgevingsplan dat in Landelijk Gebied aansluitend op Bestaand Stedelijk Gebied voorziet in nieuwe woningbouw, toont de behoefte aan op basis van de gemeentelijke woonvisie. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

2. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
3. benoemt ten minste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.;
4. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
5. geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd, en
6. geeft een lange termijnbeeld.

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van kaartnummer D1 bijbehorende de POV waarin het stedelijk is aangewezen. Het stedelijk gebied is 'rood' weergegeven, waarbij de voorgenomen locatie zich bevindt binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied is het gebied waarvan de provincie aangeeft dat woningbouw zich daarin moet ontwikkelen. Daarmee past de locatie vanuit het provinciaal beleid gezien aan een voorkeurslocatie, te weten het bestaand stedelijk gebied.



Voor het aansluiten bij het gemeentelijk beleid en de woonbehoefte gelden de volgende documenten:

- Woonvisie 2020+;
- Afwegingskader;
- Woonbehoefteonderzoek Tellers & Benoemers;
- Addendum op de Woonvisie.

De Woonvisie 2020+ "Buitengewoon wonen in Aa en Hunze" is in april 2021 vastgesteld. Zoals het een visie betaamt beschrijf deze woonvisie op hoofdlijnen hoe de gemeente Aa en Hunze omgaat het woningbouw. Zo is op pagina 21 te lezen dat "we zetten bij het toevoegen van woningen voornamelijk in op het bouwen binnen of aan de randen van de bebouwde kom. Zo zorgen we ervoor dat de nieuwe woningen de dorpen versterken. Dat betekent dat we voor het toevoegen van woningen eerst kijken naar de transformatie van bestaand vastgoed en het invullen van eventueel braakliggend terrein. We koesteren de open plekken die er nog zijn in de dorpen, zoals de brinken en essen. Die blijven onbebouwd. Als binnen de dorpen geen ruimte is of geen woningen toegevoegd kunnen worden zonder het open karakter van de dorpen te veranderen, is onder voorwaarden (zoals landschappelijk inpassing, nabijheid van voorzieningen en/of dorpshuizen en oververbinden) beperkte uitbreiding mogelijk aan de rand van de dorpen. Op sommige plekken in onze gemeente kan dit de overgang van dorp naar landschap verbeteren. We maken bij afwegingen m.b.t. uitbreiding waar nodig en wenselijk gebruik van expertise en landschapsarchitecten.". Voorliggend plan voldoet aan deze beschrijving in de Woonvisie 2020+.

Na vaststelling van de Woonvisie 2020+ is de woningmarkt in hoog tempo veranderd. Ook binnen de gemeente Aa en Hunze was deze landelijke trend merkbaar: het aantal verzoeken tot realisatie van woningbouw nam enorm toe. Om deze vele verzoeken te verwerken en een versnelling toe te brengen, heeft de gemeente Aa en Hunze een "Afwegingskader woningbouw" opgesteld (21 december 2021).

Het Afwegingskader geeft aan de voorkant duidelijkheid naar initiatiefnemers, zo staat op pagina 1: “Met het afwegingskader woningbouw beoordeelt en prioriteert de gemeente nieuwe bouwplannen, is het voor ontwikkelaars en initiatiefnemers aan de voorkant duidelijk wat de kaders van de gemeente zijn en kunnen ze hier rekening mee houden bij het opstellen van plannen. Het afwegingskader zorgt zo voor duidelijkheid bij alle partijen over eisen en randvoorwaarden en voor een transparant en volgbaar proces.”.

Daarbij is er eveneens een onderzoek uitgevoerd naar de woonbehoefte binnen de gemeente Aa en Hunze, waar tot op dit moment nog moest worden uitgegaan van de genoemde 400 woningen tot 2031 in de Woonvisie 2020+ (of specifiek voor Grolloo van het woonbehoefte onderzoek van KAW in 2017).

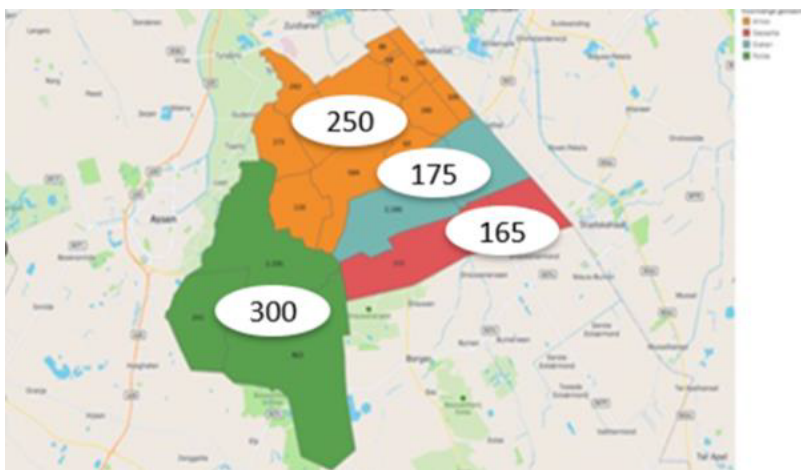
In de raadsvergadering van de gemeenteraad van Aa en Hunze op 9 maart 2023 is het “Addendum op de Woonvisie 2020+” vastgesteld (agendapunt 19). Het Addendum benoemt de veranderde woningmarkt en de behoefte aan aantallen en type woningen die dit met zich meebrengt (voorkomend uit het onderliggende woonbehoefteonderzoek “Woningmarktanalyse 17 kernen, gemeente Aa en Hunze” uitgevoerd door Tellers & Benoemers – bijlage 1 bij het raadsvoorstel).

Het addendum gaat uit van een totale woonbehoefte van 1040 woningen voor de komende 10 jaar binnen onze gemeente. Ten grondslag ligt het uitgevoerde onderzoek van bureau ‘Tellers en Benoemers’, waarbij is gekozen voor 30% over programmering nu de praktijk leert dat 30% van planologische gerealiseerde plannen niet tot ontwikkeling komt (pagina 2 van het Addendum). Daarnaast worden er extra woningen gepland voor starters en seniore vanwege de aanwezige urgentie (pagina 3 van het Addendum). Onderstaand overzicht vat in aantallen samen wat het addendum bevat.

Woningbouwprogrammering 2021-2032	o.b.v. 30% over programmering
Vlek Gieten	175
Vlek Anloo	250
Vlek Gasselte	165
Vlek Rolde	300
Gemeente breed koop tot € 350.000	150
Totaal	1040

Met het afwegingskader woningbouw beoordeelt en prioriteert de gemeente nieuwe bouwplannen, is het voor ontwikkelaars en initiatiefnemers aan de voorkant duidelijk wat de kaders van de gemeente zijn en kunnen ze hier rekening mee houden bij het opstellen van plannen. Het afwegingskader zorgt zo voor duidelijkheid bij alle partijen over eisen en randvoorwaarden en voor een transparant en volgbaar proces.

Hierbij wordt nog als laatste opgemerkt dat wordt gewerkt met een ‘vlekken’ benadering, zoals Tellers & Benoemers deze voorstelt. Binnen deze vlek zit een bandbreedte voor het realiseren van de hierboven weergegeven aantallen (pagina 3 en 4 van het Addendum).



Grolloo valt binnen de vlek 'Rolde'. Binnen deze vlek is de komende 10 jaar een behoefte van 300 woningen. Het voorgestelde programma voor het realiseren van 10 woningen past qua benaderingswijze binnen de Woonvisie2020+ en qua aantallen en typologieën binnen het Addendum en daarmee binnen het volkshuisvestelijke beleid.

TOELICHTING BP:

Vanaf pagina 22 en verder, onder paragraaf 3.2.3 t/m 3.3.2 de verwijzingen van de naar de 'Provinciale Omgevingsverordening 2018' te wijzen naar de correcte tegenhanger onder de 'Provinciale Omgevingsverordening 2022'.

TOELICHTING BP:

Op pagina 31, onder paragraaf 4.1 toe te voegen:

*Actualisatie archeologisch onderzoek Lienstukken II te Grolloo
Omdat het eerste onderzoek reeds in 2018 is uitgevoerd en daarmee reeds 6 jaar oud is, is ervoor gekozen om het uitgevoerde onderzoek uit 2018 nog weer te actualiseren. Deze actualisatie is door Ingenieursbureau MUG uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.*

MUG Ingenieursbureau b.v. adviseert om het eerder door Salisbury gegeven advies om het gebied voor wat betreft archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen over te nemen. In het eindrapport van het in 2018 uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is het advies tot vrijgave voldoende onderbouwd (Soetens 2018; bijlage 1). Het plangebied is afdoende onderzocht. Hierbij is geen vindplaats aangetroffen. Ook zijn de geplande ingrepen niet gewijzigd. Op basis hiervan is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Het voldoet conform de huidige normen.

TOELICHTING BP:

Op pagina 35, onder paragraaf 4.2 toe te voegen:

*Actualiserend historisch bodemonderzoek plan Lienstukken
Er is een actualiserend historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Deze heeft tot doel om inzicht te bieden in het gebruik tussen de periode 2018 en 2024. Middels het actualiserend historisch onderzoek kan worden beoordeeld in hoeverre het resultaat van het voorgaande verkennend bodemonderzoek van 2018 nog als actueel kan worden beschouwd. Deze actualisatie is door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.*

Aan de hand van de gegevens uit dit actualiserend historisch onderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie in de periode tussen 2018 t/m 2024 uitsluitend als agrarische grond in gebruik is geweest. In deze periode zijn op de onderzoekslocatie verschillende gewassen geteeld. Aan de hand van deze resultaten is te concluderen dat in de periode tussen 2018 en 2024 voor zover bekend geen potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Op basis van de resultaten van het actualiserend historisch onderzoek bestaat er geen aanleiding om een nieuw bodemonderzoek uit te voeren op de onderzoekslocatie. De resultaten van het onderzoek in 2018 zijn naar onze mening nog representatief voor de huidige bodemkwaliteit en voldoen dus aan de bodemkwaliteit voor het beoogde gebruik.

TOELICHTING BP:

Op pagina 38, onder paragraaf 4.4 toe te voegen:

Door onderzoeksbureau ATKb is vervolgens de QuickScan uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport, bekend onder de titel 'UPDATE QUICKSCAN WNB' is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgt een uiteenzetting van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op basis van de update van de quickscan zijn de volgende conclusies te trekken:

1. Rond het plangebied is geschikt broedbiotoop aanwezig voor vogels met jaarrond beschermde nesten, namelijk: huismus, gierwaluw, ooievaar en steenuil;
2. De nesten en het leefgebied van huismus en gierwaluw worden niet beïnvloed door het voornemen;
3. De ooievaarspaal was afgelopen jaar niet in gebruik geweest. Effecten zijn daarom nu niet aan de orde;
4. De steenuilenkast buiten het plangebied is geschikt als broedplek voor steenuil. Deze kast is recentelijk geplaatst en nog niet in gebruik. Effecten zijn daarom nu niet aan de orde;
5. In en rond het plangebied is geschikt broedbiotoop voor vogels zoals scholekster, Kievit, gele kwikstaart en veldleeuwerik aanwezig;
6. In en rond het plangebied komen verder een aantal nationaal beschermde soorten voor, zoals wezel, egel en veldmuis. Voor deze andere soorten geldt dat ze allemaal zijn opgenomen in bijlage 5 van de provinciale verordening, zodat voor deze soorten een vrijstelling geldt. De algemene zorgplicht is wel van kracht.

Benodigde vervolgstappen:

- Om negatieve effecten als gevolg van de werkzaamheden op de aanwezige broedvogels te voorkomen, dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen (buiten de periode half maart t/m half juli);
- Als het ooievaarswiel wel in gebruik wordt genomen door ooievaars, kunnen de conclusies veranderen.
- Ons advies is om in overleg met de Stichting Steenuilenwerkgroep Drenthe de kast van de steenuil te verplaatsen naar een plek iets verderop in de houtwal, om eventuele toekomstige verstoring te voorkomen;
- Voor nationaal beschermde soorten geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat schade aan wilde planten en dieren zoveel, als redelijkerwijs mogelijk is, wordt voorkomen. Dit kan door het bouwrijp maken in één richting uit te voeren, zodat eventuele grondgebonden zoogdieren zelfstandig het gebied kunnen verlaten.

In onderstaande tabel worden de bevindingen van de quickscan uit 2018 en 2022 naast elkaar gelegd en daarbij de conclusie weergegeven. De enige wijziging ten opzichte van 2018 is dat er een steenuilenkast aan de zuidwestzijde buiten het plangebied is opgehangen. Dit heeft geen gevolgen voor de conclusies.

TOELICHTING BP:

Op pagina 39, onder paragraaf 4.4 toe te voegen:

De volledige berekening, die is uitgevoerd met de actuele versie van AERIUS Calculator, versie 2023.2.1 en rekenjaar 2024, is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

TOELICHTING BP:

Op pagina 51, onder hoofdstuk 6 de onderstaande tekst te verwijderen:

Vooroverleg en inspraak

Van 17 november 2016 tot en met 28 december 2016 is inspraak verleend op het voorontwerp bestemmingsplan, dat de realisatie van 9 woningen ten zuiden van de straat Lienstukken te Grolloo beoogde. Gedurende deze termijn zijn er 4 afzonderlijke inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is daarnaast ook aangeboden aan diensten van het Rijk, de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's, ter voldoening aan het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO). Er zijn overlegreacties ontvangen van de provincie en het waterschap.

In de notitie 'Inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan 'Grolloo, Lienstukken-Zuid', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd, zijn de inspraak- en overlegreacties (verkort) weergegeven.

en te vervangen door;

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp 'Bestemmingsplan Grolloo, Lienstukken-Zuid' heeft vanaf 21 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn een aantal zienswijzen ingediend, zowel positief als negatief ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling.

In de zienswijzennota worden de zienswijzen behandeld en voorzien van een reactie.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING BP:

Toe te voegen de volgende bijlagen:

- Reactienota Zienswijzen;
- Actualiserend historisch bodemonderzoek te plan Lienstukken Grolloo, SIGMA, d.d. 26 augustus 2024;
- Voortoets stikstofdepositie, ROMBOU, versie 2023.2.1 rekenjaar 2024;
- Update Quicksan WNB, ATKB, d.d. 21 november 2022;
- Actualisering archeologisch advies Lienstukken II te Grolloo (gemeente Aa en Hunze), PRAKTISCHE DENKERS, 28 augustus 2024;
- Hydrologische effectenstudie, WIERTSEMA & PARTNERS, 2 september 2024.