

Notitie inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan Rolde-Zuid herziening 2016 (woonwijk Nooitgedacht)

Inspraak

Op dit moment geldt voor de (in ontwikkeling zijnde) woonwijk Nooitgedacht en enkele omliggende gronden het bestemmingsplan "Rolde-Zuid, partiële herziening 2009". De gemeente bereidt voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan voor. Het plangebied is gelegen tussen de Borgerderstraat en de Veldweg in Nooitgedacht en de weg Marwijksoord.

Van 12 mei tot en met 22 juni 2016 heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Rolde-Zuid herziening 2016 (woonwijk Nooitgedacht)" ter inzage gelegen voor inspraak, gedurende zes weken. Bovendien heeft de gemeente binnen deze termijn een inloopmiddag/-avond georganiseerd op 25 mei.

Tijdens de termijn van ter inzage legging kon iedereen schriftelijk of mondeling een reactie geven op het voorontwerp bestemmingsplan. Er zijn vijf afzonderlijke inspraakreacties ontvangen en één gezamenlijke reactie, die overigens ook ondertekend is door de schrijvers van de afzonderlijke reacties.

Overleg

Ter voldoening aan artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan ook voor overleg voorgelegd aan de ministeries van Defensie, EL&I/energie en I&M/Rijkswaterstaat, de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's. De provincie en het waterschap hebben gereageerd op het plan.

Inspraakreacties en reacties van het college

Iedere reactie bevat meerdere opmerkingen, waarvan sommige in meerdere reacties worden genoemd. Onderstaand worden deze opmerkingen samengevat weergegeven. Per opmerking geeft het college een reactie. Ook geeft het college aan of dit leidt tot een aanpassing van het plan.

Opmerking 1 Algemeen biedt het bestemmingsplan meer ruimte dan verwacht

Er is waardering voor het feit dat het voorontwerp bestemmingsplan meer rechtszekerheid biedt dan het nu nog geldende bestemmingsplan. Want voor bepaalde gebieden wordt het aantal woningen beperkt en met hoeveel deze maximaal aaneen mogen worden gebouwd. Ook wordt de natuur meer in overeenstemming met de bestaande situatie bestemd.

Maar het voorontwerp bestemmingsplan biedt meer ruimte dan het huidige beeldkwaliteitsplan en de huidige verkavelingsschets. Bovendien hebben aspirant-kopers de indruk gekregen dat de verkavelingsschets een plankaart van een bestemmingsplan betrof. Verzocht wordt niet ruimer te bestemmen dan wat het beeldkwaliteitsplan en verkavelingsschets mogelijk maken. Dat is de verwachting van bewoners.

Reactie 1

Op dit moment geeft het geldende bestemmingsplan inderdaad geen beperkingen per deelgebied aan het aantal woningen en met hoeveel deze maximaal aaneen mogen worden gebouwd. Voor de gehele bestemming Woongebied die op het leeuwendeel van het plangebied betrekking heeft, geldt wel een

maximum van 290 woningen. Met het voorontwerp bestemmingsplan is voor een aantal gebieden, die al grotendeels zijn ontwikkeld een nadere begrenzing gegeven. Dat biedt al meer rechtszekerheid.

Het college wil tegemoet komen aan deze inspraakreactie en de gevraagde mate van rechtszekerheid bieden. Daarom zal het aantal en soort woningen worden aangepast aan het nu geldende beeldkwaliteitsplan en de verkavelingsschets die de gemeente hanteert.

Opmerking 2 Boskavels

Achter de kavels Boslaan 3 en 5 zouden maximaal maar vier vrijstaande woningen mogelijk moeten zijn, zoals tot op heden gecommuniceerd is. Volgens het voorontwerp bestemmingsplan zouden hier maximaal 10 woningen mogelijk zijn, zowel vrijstaand als twee-onder-één-kap.

Op de kavels Germondylaan 10 t/m 14 zouden maximaal maar drie vrijstaande woningen mogelijk zijn volgens de door de gemeente gehanteerde verkavelingsschets i.p.v. maximaal 6 twee-onder-één-kapwoningen.

Reactie 2

Zie reactie 1.

Opmerking 3 Kappen van bomen t.b.v. zes rijtjeswoningen

Dit gebied nabij de kinderboerderij heeft de bestemming Woongebied, terwijl het hier groen betreft. Het groen zou moeten blijven. Ook worden er parkeerplaatsen aangelegd binnen de groenbestemming, wat niet zou moeten. Tegen de omgevingsvergunning voor de bomenkap is bezwaar gemaakt. Er is voldoende ruimte in het plan om deze woningen elders te realiseren, bijvoorbeeld op de welstandsvrije kavels ten zuiden van de Germondylaan of in het deelgebied De Es.

Reactie 3

De omgevingsvergunning voor bomenkap is inmiddels onherroepelijk geworden, aangezien er geen beroep is ingesteld tegen de beslissing die op het bezwaar is genomen. Wel is in de beslissing op bezwaar bepaald, dat de vergunde bomenkap pas plaatsvindt kort voor de daadwerkelijke woningbouw.

Woningbouw op deze locatie is reeds mogelijk op basis van het nu nog geldende bestemmingsplan. Deze mogelijkheid blijft bestaan in het nieuwe bestemmingsplan, zeker nu er ook concreet zicht is op bebouwing van deze gronden.

Binnen de groenbestemming van het nu geldende bestemmingsplan is het toegestaan om parkeerplaatsen aan te leggen. Deze parkeerplaatsen zijn noodzakelijk in verband met de nabij te realiseren woningen.

Aanpassingen verbeelding en regels

In het ontwerp bestemmingsplan zal het aantal en soort woningen worden begrensd zoals weergegeven in de verkavelingsschets en het beeldkwaliteitsplan.

Overlegreacties en reacties van het college

Provincie Drenthe

De provincie acht het plan in overeenstemming met haar ruimtelijke beleid.

Reactie college

Het college neemt met instemming kennis van deze reactie.

Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking 1

Het bestemmingsplan voorziet in een fysieke aanpassing. Daarom is het waterschap van mening dat niet zonder meer kan worden gesteld dat de waterhuishoudkundige belangen al zijn verantwoord in het eerste bestemmingsplan dat deze woonwijk mogelijk heeft gemaakt.

Reactie 1

Het bestemmingsplan maakt inderdaad de bouw van woningen mogelijk die nu nog niet gebouwd zijn. Echter, het bestemmingsplan maakt niet meer woningen mogelijk dan er nu al gebouwd mogen worden op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan. De waterhuishoudkundige belangen zijn reeds verantwoord en besproken met het waterschap bij de bestemmingsplanprocedure van het nu geldende bestemmingsplan. De aanpassing van het bestemmingsplan betreft niet een toename van het totale aantal woningen. Nu mogen de maximaal toegestane 290 woningen nog verspreid over de wijk gebouwd worden, zonder maximum per deelgebied. De bedoeling van het nieuwe bestemmingsplan is om voor enkele deelgebieden wel een maximum aantal woningen vast te leggen, zodat daarmee meer rechtszekerheid kan worden geboden aan huidige en toekomstige bewoners.

Opmerking 2

In het plan ontbreekt een nadere omschrijving van hoe het systeem van hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer zal worden aangepast en hoe maximale afkoppeling van hemelwater van vuilwaterriolering zal worden gerealiseerd.

Reactie 2

Een dergelijke beschrijving is reeds beschikbaar gesteld aan het waterschap in het kader van de eerste bestemmingsplanprocedure die deze nieuwe woonwijk mogelijk maakte. Deze is onlangs nogmaals aan het waterschap beschikbaar gesteld.

Opmerking 3

Realisatie van het plan resulteert in aanzienlijke toename van verhard oppervlak waardoor de piekafvoeren zullen toenemen. In het plan is niet duidelijk gemaakt hoe er voorkomen zal worden dat het oppervlaktewatersysteem (noch de rioolwaterzuivering) hierdoor extra belast zal worden, noch hoe nadelige effecten hiervan binnen en buiten het plangebied voorkomen zullen worden.

Reactie 3

Zie reactie 1.

Opmerking 4

Hoe wordt gewaarborgd dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater niet nadelig wordt beïnvloed door realisatie van het plan? Waar liggen de risico's en welke maatregelen worden genomen om nadelige effecten te voorkomen? Het plangebied watert af op de Drentsche Aa, met hoge natuurwaarden en er wordt ook drinkwater uit deze rivier gewonnen.

Reactie 4

Zie reactie 1.

Opmerking 5

Door het plangebied loopt een rioolpersleiding van het waterschap. Op de plankaart dient een vrijwaringszone te worden opgenomen om deze te beschermen.

Reactie 5

Voor deze rioolwaterpersleiding zal een vrijwaringszone worden opgenomen. Bij de verkaveling die de gemeente nu hanteert zorgt dit ook niet voor beperkingen. Bij die verkaveling is ook rekening gehouden met de ligging van deze leiding.

Overigens is het zo dat in het eerste bestemmingsplan dat de bouw van deze woonwijk mogelijk maakte, destijds niet verzocht is door het waterschap om een vrijwaringszone op te nemen voor deze leiding.

Opmerking 6

Het waterschap verzoekt in diverse bestemmingen (planregels artikelen 3 tot en met 11) 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' expliciet als toegestaan gebruik op te nemen.

Reactie 6

Vanuit het college bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van deze vormen van gebruik in de genoemde bestemmingen.

Aanpassingen verbeelding en regels

- Voor de bestaande rioolwaterpersleiding wordt een vrijwaringszone opgenomen met bijbehorende regeling
- In de artikelen 3 tot en met 11 van de planregels wordt het gebruik 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' expliciet vermeld als toegestaan gebruik.