

Reactienota ontwerp bestemmingsplan Rolde-Zuid herziening 2016 (woonwijk Nooitgedacht)

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 29 september tot en met 9 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Zienswijzen kunnen na het verlopen van deze termijn niet meer worden aangevuld. Het betreft geen bezwaarprocedure zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht, waarbij de gronden van het bezwaar later kunnen worden aangevuld. Bij de beantwoording in deze reactienota wordt daarom uitgegaan van de zienswijzen zoals die binnen de termijn zijn ingediend. Binnen de termijn zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen, die op volgorde van ontvangst behandeld worden. De zienswijzen van natuurlijke personen worden geanonimiseerd weergegeven, waarbij voor de herkenbaarheid het zaaknummer wordt vermeld.

Voorts adviseert het college de raad om enkele ambtshalve wijzigingen aan te brengen in het plan. Deze komen na de behandeling van de zienswijzen aan de orde. Ambtshalve betekent dat het college deze wijzigingen uit eigen initiatief voorstelt en niet naar aanleiding van een zienswijze.

Ten slotte wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen die worden voorgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Zienswijzen

1. Waterschap Hunze en Aa's

Opmerking 1

Het bestemmingsplan voorziet volgens het waterschap 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 (Rolde-Zuid in 2003). Het plan leidt volgens het waterschap tot een substantiële uitbreiding van woongebieden en daarmee ook tot een belangrijke toename aan verhard oppervlak.

Er heeft overleg tussen het waterschap en de gemeente plaatsgevonden. Aan het waterschap zijn de originele stukken beschikbaar gesteld die ten grondslag hebben gelegen aan het eerste bestemmingsplan dat deze woonwijk mogelijk heeft gemaakt. Ook heeft de gemeente een aanvullende analyse uit 2014/2015 beschikbaar gesteld. Het waterschap verzoekt deze stukken aan de toelichting toe te voegen, opdat deze stukken algemeen raadpleegbaar zijn.

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. Maar daarmee is nog geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

Het nu voorliggende bestemmingsplan is zelfs een beperking ten opzichte van het nu nog geldende meer globale plan. Er wordt immers mee voorkomen dat het totaal aantal toegestane woningen te geconcentreerd wordt gebouwd, hetgeen nu wel theoretisch mogelijk is. Dat het een nieuw bestemmingsplan betreft is evident, maar daarmee valt het nog niet als een nieuwe ontwikkeling aan te merken.

De stukken die beschikbaar zijn gesteld aan het waterschap en ook inhoudelijk met het waterschap zijn besproken zal het college aan de toelichting van het bestemmingsplan toevoegen.

Opmerking 2

Het waterschap vraagt aandacht (in het vervolg) voor een juiste wijze van overleg en wijst daarbij op het correct toepassen van het instrument de Watertoets. De adviezen die het waterschap heeft gegeven, zijn (deels) ter zijde gelegd.

Reactie 2

Wettelijk gezien dient het volgende plaats te vinden bij bestemmingsplanprocedures voor zover het de waterhuishoudkundige belangen betreft:

- In de toelichting van een bestemmingsplan dient te worden verantwoord op welke wijze het plan rekening houdt met de waterhuishoudkundige belangen in een zogenaamde 'waterparagraaf'
- Op grond van artikel 3.1.1 Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) dient vooroverleg plaats te vinden met het betreffende waterschap
- Het college dient het waterschap erop te wijzen dat een ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt. Het waterschap kan eventueel besluiten een zienswijze in te dienen m.b.t. dat ontwerp bestemmingsplan.

De Watertoets is een instrument waarmee inzichtelijk kan worden gemaakt welke waterhuishoudkundige belangen er spelen en hoe daarmee om kan worden gegaan. Bij eenvoudige plannen levert dit vaak een direct automatisch antwoord op dat als waterparagraaf kan worden opgenomen. Bij wat complexere plannen leidt dit tot het advies nader overleg te voeren met het waterschap, voordat er officieel overleg op grond van artikel 3.1.1 BRO plaatsvindt. Zodoende wordt de kans groter dat het waterschap geen overlegreactie op grond van artikel 3.1.1 BRO hoeft uit te brengen.

De Watertoets is ook in deze procedure toegepast. Over de vraag of er sprake is van een nieuwe ontwikkeling bestaat fundamenteel verschil van inzicht tussen het waterschap en het college. Daarmee is de uitkomst van de Watertoets anders, omdat bij nieuwe ontwikkelingen het advies een andere inhoud heeft. Dit betekent echter niet dat de watertoets niet is gedaan. Ook heeft het verplicht vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden, door op de voorgeschreven wijze het waterschap in kennis te stellen van het voorontwerp bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de overlegreactie van het waterschap heeft er ook ambtelijk overleg plaatsgevonden met het waterschap op 30 augustus 2016. De indruk vanuit de gemeente was juist dat het waterschap zich wel kon vinden in de wijze waarop de gemeente omgaat met water in dit plan, voornamelijk doordat de gemeente inzage heeft gegeven in eerdere onderzoeken (van het eerste plan van 2003) en de aanvullende analyse uit 2014/2015.

Het waterschap kan zich echter niet (geheel) verenigen met de wijze waarop het college in het ontwerp bestemmingsplan reageert op de overlegreactie van het waterschap.

Opmerking 3

Het waterschap is van oordeel dat het verhard oppervlak vanwege de mogelijkheid tot erfverharding wel toeneemt, ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan.

Reactie 3

Dezelfde mate van erfverharding is ook mogelijk binnen de bestemming Woongebied van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast heeft de gemeente in het rioleringsplan aangegeven dat wateroverlast op eigen terrein wordt verwerkt. Dit is als eis opgenomen in de vergunningaanvraag voor een rioolaansluiting, namelijk infiltratie met 20 mm berging per vierkante meter verharding.

Opmerking 4

Uit de rapportage van de gemeente blijkt dat er enkele situaties van meer dan 0,5 m water op straat zouden kunnen ontstaan.

Reactie 4

Zoals gebruikelijk wordt in de rapportage gebruik gemaakt van theoretische berekeningen om een inschatting te geven van de gevolgen bij bepaalde neerslag. In werkelijkheid zal het water niet zo hoog komen, maar zich verspreiden in de omgeving. Bovengenoemde situatie geldt enkel voor een zeer beperkt deel aan de rand van het plan. De kans dat dit gebeurt is bij een hoeveelheid neerslag die 1 keer per honderd jaar voor zou kunnen komen. Op basis van ervaringen van de afgelopen jaren verwacht de gemeente dat dit niet of nauwelijks problemen in de praktijk zal opleveren.

Opmerking 5

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 5

Net als het landelijk gehanteerde uitgangspunt, gaat de gemeente ervanuit dat regenwater in principe schoon is. Verder wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen bij woningbouw en wordt er geen gebruik gemaakt van onkruidbestrijdingsmiddelen. De afstand tot de Drentsche Aa is bovendien vrij groot; de gemeente verwacht gezien het voorgaande dat de invloed van het plan op de waterkwaliteit van de Drentsche Aa nihil of te verwaarlozen zal zijn.

Opmerking 6

Ondanks de welwillendheid van het college om aan de artikelen 6 t/m 11 de termen 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' toe te voegen, constateert het waterschap dat dit niet gebeurd is. Het waterschap verzoekt wederom om aandacht hiervoor.

Reactie 6

Vanuit het college bestaat geen bezwaar tegen het opnemen van deze vormen van gebruik in de genoemde bestemmingen. Dat heeft het college inderdaad ook aangegeven n.a.v. de eerder door het waterschap ingediende overlegreactie. Het college betreurt het dat ondanks een opdracht hiertoe deze wijzigingen door het stedenbouwkundige bureau niet in de planregels zijn verwerkt en biedt hiervoor excuses aan aan het waterschap. Deze wijzigingen worden nu alsnog voorgesteld aan de raad.

Opmerking 7

De bestemming 'Woongebied' is deels opgenomen voor gronden, waar de grondwaterstanden in natte periodes relatief hoog kunnen oplopen, namelijk tot minder dan 0,5 m beneden maaiveld en plaatselijk tot minder dan 0,3 m beneden maaiveld. Het waterschap vraagt welke maatregelen de gemeente hiervoor treft.

Reactie 7

Op basis van de bodemonderzoeksrapportages blijkt het grondwater zich te bevinden tussen 2 en 4 m beneden het maaiveld. De gemeente gaat ervanuit dat het wegpeil minstens 70 cm boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand blijft en het vloerpeil van de woningen 30 cm boven het wegpeil wordt aangebracht. Daardoor wordt het risico op grondwateroverlast tot een minimum beperkt.

2. Brief nr. 168819

Opmerking

Reclamant heeft bezwaren tegen het voornemen om i.v.m. de bouw van rijwoningen aan de Broeder Quirinuslaan parkeerplaatsen te realiseren in de bestaande groenstrook langs de Germondylaan nabij nummer 9. Dat het huidige bestemmingsplan de parkeerplaatsen al mogelijk maakt, betekent niet dat de parkeerplaatsen mogelijk moeten blijven in het nieuwe bestemmingsplan. De parkeerplaatsen zouden ook op een andere minder groene plek gerealiseerd kunnen worden.

Reactie

Binnen de groenbestemming van het nu nog geldende bestemmingsplan is het toegestaan om parkeerplaatsen aan te leggen. Deze parkeerplaatsen zijn noodzakelijk in verband met de nabij te realiseren woningen. Parkeergelegenheid in de nabijheid van de toekomstige rijwoningen aan de Broeder Quirinuslaan is gewenst. Het nu nog geldende bestemmingsplan maakt de bouw van deze woningen mogelijk. Met deze planologische mogelijkheid heeft men altijd rekening kunnen houden.

3. Brief nr. 168869

Opmerking

Reclamant heeft bezwaren tegen het brandalarmhuisje op de hoek van de Germondylaan en de St. Josephlaan. Het huisje levert vanwege zijn situering gevaar op voor de verkeersveiligheid.

Reactie

Het gebouwtje staat ten dienste van het nu nog bestaande gebouw 'De Havens' van De Trans. Het gebouwtje is momenteel nog nodig vanwege de brandveiligheid van dat gebouw. De Trans heeft aangegeven dit gebouwtje te verwijderen wanneer ook de nieuwbouw van 'De Havens' gereed zal komen.

Met reclamant is het college het eens dat het verwijderen van het huisje zeer wenselijk is. De Trans kan echter niet juridisch gedwongen worden om het gebouwtje te verwijderen. Het gebouwtje is meerdere decennia geleden op legale wijze opgericht.

De bestemming die in het voorliggende plan wordt gekozen past bij de huidige en toekomstige functie van de gronden, namelijk 'Verkeer-Verblijf'. Welke andere bestemming er ook gekozen zou worden,

daarmee kan niet worden afgedwongen dat het gebouwtje verdwijnt. Eenmaal legaal tot stand gekomen bebouwing zal altijd onder het overgangsrecht vallen.

Het college stelt de raad daarom voor om deze zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan niet naar aanleiding van deze zienswijze te wijzigen.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding: perceel grond bestemming Woongebied i.p.v. Natuur

Een perceel grond tegenover c.q. ten noordwesten van Stroetenweg 31 en 33 heeft in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' gekregen. Dit perceel grond kan echter volgens het geldende bestemmingsplan als woongebied worden uitgegeven. Ter plaatse is wel sprake van beplanting. Gezien de diameter van de houtopstanden is op grond van de APV kapvergunning te verlenen voor deze beplanting. Het uitgeven van deze gronden voor woningbouw is daarom nog steeds uitvoerbaar.

Het college adviseert de raad om dit perceel de bestemming 'Woongebied' te geven met de nadere aanduiding 'maatschappelijk', overeenkomstig de omliggende bestemming en aanduiding.

Regels: artikel 11.2.1 sub a onder 7, goothoogte lessenaarsdaken

Het college stelt de raad voor om de maximale goothoogte in het geval van lessenaarsdaken te verhogen van 7,5 naar 8,5 m. In het geval er geen lessenaarsdak wordt toegepast, blijft op grond van artikel 11.2.1 sub a onder 6 een maximale goothoogte van 6 m gelden.

Overzicht van wijzigingen t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan

Verbeelding

Perceel grond tegenover c.q. ten noordwesten van Stroetenweg 31 en 33: vervangen bestemming 'Natuur' in het ontwerp bestemmingsplan door de omliggende bestemming 'Woongebied' met de aanduiding 'maatschappelijk'.

Regels

- In de artikelen 6 tot en met 11 de termen 'water' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' toevoegen aan de doeleindenomschrijvingen in het eerste lid
- Artikel 11.2.1 sub a onder 7: vervangen '7,5 m' door '8,5 m'.

Toelichting

Het toevoegen van bijlagen. Namelijk de 'Aanvullende rapportage bestemmingsplan Nooitgedacht, rioleringsplan incl. aanvullende berekeningen' d.d. 5 februari 2015, met inbegrip van de drie bijbehorende kaarten.

Tevens in de toelichting naar deze bijlagen verwijzen.

Gieteren, 16 november 2016.