

Aan de raad.

Raadsvergadering : 2 juli 2013
Agendapunt :
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Vledder-Noord"
Portefeuillehouder : K. Smidt
Afdeling/team : Leefomgeving
Adviseur : J.J. Zwier/punt 7. K. van Wijk
Registratienummer : 13/12303

Beslispunten:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. op de zienswijzen te besluiten conform het bepaalde in de zienswijzennota;
3. de analoge en digitale versie van het ontwerp-bestemmingsplan "Vledder-Noord", bestaande uit toelichting op de bestemmingen, de regels en een verbeelding, zoals opgenomen in het GML-bestand NL.IMRO.1701.0000BP000000000513-OW02 met in achtneming van de wijzigingen genoemd bij punt 4 vast te stellen en digitaal en analoog beschikbaar te stellen.

Raadsvoorstel

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Vledder-Noord" heeft ingang van 21 maart 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Er zijn 9 zienswijzen ontvangen. Hierop wordt bij punt 4 nader ingegaan. De volgende stap in de procedure is vaststelling door de gemeenteraad.

2. Gevraagde beslissing (advies)

Het bestemmingsplan vaststellen.

3. Beoogd effect

Met het bestemmingsplan Vledder-Noord wordt beoogd in fase 1A+B de bouw van een intramurale zorgvoorziening van 32 plaatsen en 34 woningen mogelijk te maken.

De 2° en 3° fase, met een capaciteit van resp. 12 en 54 woningen, is globaal bestemd.

4. Argumenten

Woonconcept heeft de op 28 november 2012 gedane mededeling voornemens te zijn uit het project Vledder-Noord te stappen bij brief van 6 mei 2013 bevestigd.

Momenteel zijn wij met de corporatie in gesprek over het beëindigen van de in mei 2011 getekende samenwerkingsovereenkomst.

Wij hechten nog steeds veel waarde aan het realiseren van een intramurale zorgvoorziening in Vledder. Ook de interesse van De Noorderboog voor Vledder-Noord is onverkort groot. De Noorderboog acht het opwaarderen van De Menning geen optie. Wij zijn daarom op zoek naar een nieuwe partner/financier. Op de financiële gevolgen van het afhaken van Woonconcept op de exploitatieopzet komen wij bij punt 7 nader terug.

Er zijn 9 zienswijzen ingediend. Deze zijn allemaal ontvankelijk.

Voor een uitgebreide inhoudelijke behandeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de

zienswijzennota behorende bij dit raadsvoorstel. Hierin wordt bij het aspect verkeersontwikkeling aandacht besteed aan de verkeerssituatie op en nabij het Lesturgeonplein. Zoals bekend heeft dorpsbelang Vledder het initiatief genomen voor het opstellen van een plan. In samenwerking met Arcadis is een plan uitgewerkt. Het is de bedoeling in het najaar van 2013 te beginnen met de uitvoering hiervan. Dit plan heeft gevolgen voor de ontsluiting van het zorgcentrum en dientengevolge ook voor het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is er aanleiding uw raad voor te stellen de toelichting, verbeelding en de regels van het bestemmingsplan op de volgende punten gewijzigd vast te stellen.

Toelichting.

De tekst in de toelichting is aangepast conform de wijzigingen die bij de verbeelding en de regels zijn genoemd.

Toegevoegd is hoofdstuk 7.3 cultuurhistorie.

Als bijlage wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd de geactualiseerde natuurtoets. Hieruit blijkt, dat de kamsalamander niet is aangetroffen. Het opstellen van het veronderstelde onderzoeksrapport is daarom niet noodzakelijk. Wel is in het gebied een poelkikker aangetroffen. De poelkikker is een beschermde soort. Om er voor te zorgen, dat het bestemmingsplan uit hoofde van beschermde natuurwaarden uitvoerbaar is wordt u voorgesteld een voorwaardelijke bepaling, met betrekking tot het mitigatieplan, in de regels, en wel binnen de bestemming Wonen, op te nemen. Voor de exacte redactie wordt verwezen naar het onderdeel regels.

Verbeelding.

De bestemming van de verkeersverbinding tussen het zorgcentrum en De Hoek wijzigt van verkeer-verblijfsgebied in verkeer-fietspad.

Omdat ook de zorgvoorziening via de nieuwe aansluiting op de van Royenlaan zal worden ontsloten is het, om een goede verkeerskundige aansluiting te kunnen realiseren tussen de bestemmingen wonen en maatschappelijk, noodzakelijk de strook tussen de bestemmingen maatschappelijk en verkeer-verblijfsgebied, met de bestemming G-LA, te verwijderen. Dit betekent, dat de bestemming maatschappelijk iets groter wordt.

Regels.

Er wordt een nieuw artikel verkeer-fietspad opgenomen, artikel 7. De tekst daarvan luidt als volgt.

Verkeer – Fietspad.

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer – fietspad' aangewezen gronden zijn bestemd voor een langzaamverkeersroute met daarbij inbegrepen voet- en fietspaden, bermen en watervoorzieningen.

7.2 Bouwregels.

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte van de bouwwerken ten hoogste 8 m bedraagt, met dien verstande dat geen perceel- en erfafscheidingen zijn toegestaan.

De redactie van de bij de toelichting genoemde voorwaardelijke bepaling komt als volgt te luiden.

Artikel 8 Wonen.

In artikel 8, sub a, onder 2, wordt het volgende opgenomen:

De werkzaamheden ten behoeve van woningbouw mogen uitsluitend worden uitgevoerd nadat een mitigatieplan ten behoeve van de bescherming van de poelkikker is opgesteld en de mitigerende maatregelen, die zijn opgenomen in het mitigatieplan overeenkomstig de daarin genoemde voorwaarden, zijn uitgevoerd.

De bestaande subleden ad 2 t/m ad 7 worden vernummerd tot: ad 3 t/m ad 8.

De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen artikels 7 tot en met 10 vernummerd tot 8 tot en met 11.

5. Kanttekeningen

Het college van gedeputeerde staten heeft bij brief van 25 april 2013 op het ontwerp-bestemmingsplan gereageerd. Het belang van een zorgvoorziening in het dorp Vledder wordt onderkend. Tegen de bepaling in de regel dat globale woonbestemming niet eerder mag worden uitgewerkt nadat fase 1 geheel is afgerond bestaat geen bezwaar aangezien daarmee een duidelijke “knip” is gemaakt tussen fase 1 en fase 2 en 3. Het belang van regionale monitoring wordt benadrukt.

6. Aanpak – uitvoering - communicatie

Na vaststelling zal het plan de wettelijk bepaalde procedure vervolgen.

Omdat het bestemmingsplan ziet op de bouw van meer dan 11 woningen, is daarop Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

Bij de publicatie van de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit speciaal worden vermeld.

7. Financiën (kosten, baten, dekking)

De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan c.q. stedenbouwkundig plan is grondig onderzocht. Zowel aan de opbrengsten- als aan de kostenkant zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Aan de kostenkant spelen de noodzakelijke verwervingen in het gebied een belangrijke en doorslaggevende rol vanwege relatief hoog opgelopen rentekosten. Dit wordt veroorzaakt omdat de gronden al halverwege de jaren negentig zijn aangekocht.

Ook het ontbinden van pachtovereenkomsten is in de grondexploitatie meegenomen. De kosten voor bouw- en woonrijpmaken voor fase 1 zijn voor rekening en risico van de projectontwikkelaar en de bouwer. De potentiële planschade is eveneens in beeld gebracht. Vooralsnog komen de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken van fase 2 en 3 voor rekening van de gemeente.

Enerzijds door een relatief hoge boekwaarde en anderzijds door de realisatie van het zorgcomplex en hiermee lagere grondopbrengsten is sprake van een exploitatietekort voor fase 1. Het tekort voor fase 1 wordt gedekt vanuit de algemene middelen. Hiervoor is (deels) een voorziening getroffen in de algemene middelen.

Voor fase 2 en 3 is de gemeentelijke boekwaarde aanzienlijk lager dan in fase 1. Hierdoor wordt verwacht de resterende kosten voor bouw- en woonrijpmaken kunnen worden gedekt uit de opbrengsten van verkoop van bouwgrond.

De gemaakte en nog te maken kosten worden ten laste van de grondexploitatie gebracht.

8. Bijlagen (indien van toepassing)

Op de gebruikelijke wijze zijn ter inzage gelegd:

- Exemplaar ontwerp-bestemmingsplan
- Zienswijzen
- Nota van Zienswijzen
- Actualisatie advies natuurwaarden

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,
N.L.J.J. Dusink

de burgemeester,
H. Jager

Besluit raad:

1. Op de ingediende zienswijzen te beslissen conform het bepaalde in de zienswijzennota;
2. de digitale versie van het bestemmingsplan "Vledder-Noord", bestaande uit de toelichting, de regels en een verbeelding zoals is opgenomen in het GML-bestand met planidentificatienummer NL.IMRO.1701.0000BP000000000513-OW02, vast te stellen.

inclusief de nota dd 2 juli 2013 140du
toevoeging overige regels
De fractie PW stemt tegen

Memo

Aan : leden van de raad
Van : wethouder Smidt
Datum : 2 juli 2013
Betreft : aanpassing raadsvoorstel Vledder Noord
Memonummer :

Leden van de raad,

In de onlangs toegezonden versie zijn regels opgenomen ter bescherming van de poelkikker.

Helaas is deze bescherming alleen op de bestemming "wonen" gelegd. Het is echter noodzakelijk om deze bescherming uit te breiden tot de onderdelen "wegen" en "groen".

Onderstaande bepaling voorziet hierin:

Overige regels:

Alle voorbereidende werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het woongebied mogen uitsluitend worden uitgevoerd nadat een mitigatieplan ten behoeve van de bescherming van de poelkikker is opgesteld en de mitigerende maatregelen, die zijn opgenomen in het mitigatieplan overeenkomstig de daarin gestelde voorwaarden, zijn uitgevoerd.

Ik verzoek bovenstaande te betrekken in uw besluitvorming over het bestemmingsplan Vledder-Noord.

*heeft ondervond uitgemerkt
van de bereidslagen. Alward*



21/7/2013

**Zienswijzennota bestemmingsplan
Vledder Noord**



Inhoudsopgave

1	Zienswijzen	3
1.1	Bezwaarmaker 1	3
1.2	Bezwaarmaker 2	14
1.3	Bezwaarmaker 3	15
1.4	Bezwaarmaker 4	17
1.5	Bezwaarmaker 5	18
1.6	Bezwaarmaker 6	20
1.7	Bezwaarmaker 7	22
1.8	Bezwaarmaker 8	25
1.9	Bezwaarmaker 9	26

Z i e n s w i j z e n



1.1

Bezwaarmaker 1

Zienswijze Vendrig, namens Stichting Vledder Noord, Erfgoedvereniging Heemschut en mevrouw E. Janson

Uit de toegevoegde bijlagen, deel uitmakende van de zienswijze, blijkt overigens niet dat Vendrig namens Erfgoedvereniging Heemschut en mevrouw E. Janson is gemachtigd.

Vooraf

Zienswijze

In het kader van de inspraak is een zienswijze ingediend op het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze zienswijze moet als herhaald en ingelast worden beschouwd en is als bijlage 1 tot en met 3 toegevoegd aan deze zienswijze.

Commentaar

Van het bovenstaande is kennisgenomen. Voor een beantwoording van deze zienswijze wordt – voorzover er in het navolgende niet nader op wordt ingegaan –verwezen naar het hoofdstuk ‘Inspraak en overleg’ en de desbetreffende bijlagen in het bestemmingsplan.

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker is er niet tegemoetgekomen aan de visie zoals opgenomen in de zienswijzen. De bezwaarmaker gaat ervan uit dat het doel van het bestemmingsplan is een meerwaarde te bieden voor de lokale bevolking. De lokale bevolking hecht aan het behoud van de schoonheid van het dorp en de realisatie van een zorgcentrum.

Commentaar

Doelstelling van het bestemmingsplan is dat er middels gepaste ruimtelijke ingrepen in het landschap sprake blijft van het behoud van de schoonheid van het dorp. Dit is ook als zodanig in het bestemmingsplan verwoord. Ook de gemeente hecht aan het realiseren van een zorgcentrum, des te meer omdat het zorgcentrum De Menning in Wilhelminaoord moet sluiten als gevolg van het niet meer kunnen voldoen aan de huidige huisvestingsnormen en regelgeving op het gebied van zorg.

Zienswijze

De bezwaarmaker stelt dat er geen reactie is gegeven op het door de stichting opgestelde alternatieve plan zoals dat is opgenomen in de zienswijze van de stichting in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan. De bezwaarmaker zou alsnog een reactie willen ontvangen op het alternatieve plan. Dit plan is toegevoegd als bijlage 4.

Commentaar

Het plan van de Stichting Vledder Noord oogt eenvoudig en wordt gekenmerkt door een traditionele verkaveling, waarbij de bouwvolumes overigens wel strak in het gelid staan. Bij de opzet van dit bestemmingsplan is bewust gekozen voor een niet-traditionele ontwikkeling van het plangebied. In het thema 'Te gast in het landschap' is de niet-traditionele verkaveling nader gedetailleerd. De beide ontwerpen verschillen dus van elkaar in de wijze van verkaveling.

1. Kern van de zienswijze

Zienswijze

De bezwaarmaker is van mening dat de locatie VledderNoord vanwege de cultuurhistorische waarde, de landschappelijke en natuurlijke waarde bijzonder is. De bezwaarmaker gaat ervan uit dat de gemeente het behoud van haar erfgoed en groen hoog in het vaandel heeft staan.

Commentaar

Zie het vorenstaande commentaar waaruit duidelijk wordt dat de gemeente het behoud van haar erfgoed en groen hoog in het vaandel heeft staan.

Zienswijze

Bezwaarmaker merkt op dat door de vergrijzing van toeristen zij vooral locaties met landschappelijke en cultuurhistorische waarde zullen bezoeken. Dit is een belangrijke reden om zeer terughoudend te zijn ten aanzien van ruimtelijke ingrepen in de karakteristieke dorpsrand van Vledder.

Commentaar

Zoals uit de voorgaande commentaren en uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt, is de gemeente zorgvuldig te werk gegaan bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp. Een aantal relevante passages uit het bestemmingsplan hieromtrent:

"Dit brengt met zich mee dat het landschap zo weinig mogelijk wordt aangetaast door de bebouwing. Om dit te realiseren, wordt het gebied niet traditioneel verkaveld. In het landschap komen 'dienbladen' te liggen. Op deze dienbladen wordt gewoond. Het gebied rondom de dienbladen blijft landschap zoals het nu is: extensief beheerd weiland. Het laaggelegen gebied van het Pieters veentje blijft onbebouwd en versterkt als zodanig de ruimtelijke kwaliteit van het plan."

Volgende passage:

“Te gast in het landschap” geldt ook voor de wijze waarop wordt omgegaan met de waterhuishouding in het gebied. Bewoners en bebouwing gedragen zich zoals het goede gasten betaamt en verstoren de bestaande waterhuishouding zo min mogelijk.”

Volgende passage:

“Door de inpassing binnen bestaande boomsingels zal met de realisatie van de eerste fase een landschappelijk aanvaardbare dorpsrand ontstaan, als de rest van de woningbouw (fasen 2 en 3) onverhoopt geen doorgang zou kunnen vinden.”

Volgende passage:

“Met uitzondering van de oostrand heeft het plangebied een zeer besloten ligging door afscherming met (bestaande) houtsingels. De transparante groene rand aan de oostzijde (brinkruimte) biedt een zichtrelatie op zowel de dorpskom als de es. De houtsingels binnen het plangebied worden gehandhaafd en mogelijk versterkt. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt een bosperceeltje, dat geen natuurwaarde of landschappelijke waarde heeft, grotendeels geroid.

De poel in het noorden is zowel van aardkundige, landschappelijke als ecologische waarde en wordt daarom gehandhaafd en mogelijk vergroot, samen met een ruime groenzone eromheen.”

Einde passages.

Zienswijze

De bezwaarmaker vraagt nogmaals van de gemeente een reactie op het alternatieve plan van de stichting. Immers, in dit alternatieve plan wordt de gemeentelijke doelstelling (zorgcentrum en woningen), zo ook het in stand houden van het cultureel erfgoed en de natuur in Vledder Noord gerealiseerd.

Commentaar

Zoals in het vorenstaande is aangegeven, is gekozen voor het uitgangspunt “Te gast in het landschap” en daardoor niet voor het aangedragen alternatieve plan van de stichting.

Zienswijze

Vanwege de veranderingen op de woonmarkt sinds 2010 en het terugtrekken van Woonconcept, vraagt de bezwaarmaker zich ernstig af of het plan voor de lokale gemeenschap op dit moment nog wel een meerwaarde heeft. Tevens is de bezwaarmaker er niet van overtuigd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Commentaar

Op basis van het recente woningbehoefteonderzoek, de gemeentelijke visie op wonen en de Regionale Woonvisie Zuidwest-Drenthe is aangetoond dat er een

behoefte is aan specifieke typen van wonen zoals die in het bestemmingsplan worden ontwikkeld. In het hoofdstuk Economische uitvoerbaarheid is aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Verwezen wordt naar de passage in het hoofdstuk Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan: “Op 6 mei 2013 heeft Woonconcept schriftelijk medegedeeld dat het voornemens is uit het project te stappen. Indien Woonconcept daadwerkelijk uit het project stapt, is nog niet gezegd dat het bestemmingsplan alsdan financieel niet uitvoerbaar is. De standaardoverweging inzake financiële uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen van de Raad van State luidt tegenwoordig als volgt (zie bijvoorbeeld ABRvS 9 januari 2013, LJN BY8002, r.o. 8.3):

“In het kader van een beroep tegen het besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de economische uitvoerbaarheid is begrepen, slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de Raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar. Dat in de plantoelichting niet is ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van het centrum van Emmeloord als geheel kan, wat daar ook van zij, derhalve niet leiden tot vernietiging van het aan de orde zijnde bestemmingsplan. Nu is gesteld noch gebleken dat de Raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet economisch uitvoerbaar is, faalt het betoog.”

Haakt Woonconcept af, dan is het plan niet automatisch niet-uitvoerbaar. Het is aannemelijk dat, met een nieuwe investeerder, de realisatie van de zorgbestemming binnen de planperiode is geborgd.

2. Aantasting cultuurhistorische waarde van de locatie

Zienswijze

Het is de bezwaarmaker niet duidelijk hoe de monumentale c.q. cultuurhistorische waarde van de locatie geborgd is in de plannen. In het alternatieve plan van de bezwaarmaker zijn hieromtrent suggesties gedaan. Het bestreden ontwerpplan leidt tot een grote aantasting van de cultuurhistorische waarde van de kerk en het ernaast gelegen gebied van Vledder, aldus de bezwaarmaker.

Commentaar

In de toelichting is -zoals ook in de inspraakreacties is aangegeven- nader ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

Zie hiervoor de eerdere commentaren waarin is aangegeven dat de gemeente op basis van allerhande analyses en onderzoeken welbewust voor deze locatie en dit ontwerp heeft gekozen.

3. Te gast in het landschap, planopzet

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker leiden de geplande rijen bebouwing tot het verlies van doorzicht. De aanleg van wegen op dijklichamen in de lagergelegen delen van het gebied leidt bovendien tot een volledige aantasting van het landschap. Er zijn geen schetsen geleverd hoe deze wegen eruit komen te zien en hoe hoog ze komen te liggen.

Commentaar

De plaatselijke ophogingen in het plan zijn niet van dusdanige aard dat deze de doorzichten naar het landschap zullen gaan belemmeren; deze ophogingen blijven ver beneden ooghoogte.

Zienswijze

Het gebied in fase 2 en 3 is extreem drassig, aldus bezwaarmaker. De bebouwing en de wegen die op dijklichamen worden voorgesteld, zullen er bovendien toe leiden dat de ondergrond alleen maar natter wordt. De bezwaarmaker vraagt zich af of het gebied aan de noordwestzijde geschikt is voor wonen.

Commentaar

Met het waterschap is overleg gevoerd over ontwikkeling van het desbetreffende gebied. Dit heeft geleid tot een positief wateradvies. Uiteraard is in het ontwerp ook rekening gehouden met het wateraspect. Volledigheidshalve wordt naar de betreffende hoofdstukken 6 en 7 van de toelichting van het bestemmingsplan verwezen.

Zienswijze

De bezwaarmaker betreurt het dat aan de westzijde twee woningen zijn bijgeplaatst ten opzichte van hoe het plan is gepresenteerd aan de gemeenteraad. Hierdoor is er geen sprake van een mooie groene afdichting van de dorpsrand, aldus de bezwaarmaker.

Commentaar

Verwezen wordt naar de voorgaande commentaren, waarin uitgebreid op de keuze voor het ontwerp is ingegaan. Ook in hoofdstuk 6 en in het beeldkwaliteitsplan wordt hier uitgebreid aandacht aan besteed.

4. Structuurvisie

Zienswijze

De bezwaarmaker stelt de vraag of het locatieonderzoek uit 1995 kan worden opgevat als alternatief voor een structuurvisie. Zo nee, wat is dan de reden dat er geen structuurvisie is voorafgegaan aan het ontwerpbestemmingsplan?

Commentaar

In de inspraakreactie is door de stichting aangegeven dat een structuurvisie verplicht is. In reactie daarop is vermeld dat de locatie Vledder Noord zal worden opgenomen in de nog vast te stellen ruimtelijke structuurvisie (eind 2013). In die visie zal wat betreft het onderdeel wonen worden verwezen naar zowel de gemeentelijke visie op het wonen als de regionale visie.

5. Locatiekeuze en SER-ladder

Zienswijze

De bezwaarmaker zou graag een antwoord willen hebben op de vraag of de uitkomst van het locatieonderzoek uit 1995 nog steeds actueel is.

Commentaar

Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Vledder heeft een onderzoek laten doen naar de mogelijke locatie voor de uitbreiding van het dorp Vledder. Dit heeft geresulteerd in het rapport Toekomstige uitbreidingsrichting dorp Vledder (februari 1995). In dit rapport zijn de uitgangspunten voor een nieuw woongebied geformuleerd. Hieruit kwam het onderhavige plangebied als best aanvaardbare locatie uit de bus. Het college van burgemeester en wethouders van de (nieuwe) gemeente Westerveld heeft deze locatiekeuze herbevestigd. Ook in de vast te stellen structuurvisie zal Vledder Noord als woonuitbreidingsplan worden genoemd.

Zienswijze

Op basis van de SER-ladder zijn er verschillende alternatieven voor nieuwbouw in Vledder Noord, aldus de bezwaarmaker. Genoemd worden het leegstaande gebouw van de Rabobank, leegstaande koopwoningen, speelvelden die niet of nauwelijks worden gebruikt, herstructurering van De Menning en gecombineerde uitbreidingsplannen met Frederiksoord en Wilhelminaord.

Commentaar

Zoals in de voorgaande commentaren al is aangegeven, is er welbewust en op basis van verschillende uiteenlopende motieven gekozen voor deze locatie. De provincie geeft aan dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, in casu de SER-ladder (zie commentaar op de inspraakreactie Stichting Vledder Noord nummer 5, onderdeel 8.2).

6. Zorgvoorziening

Zienswijze

De bezwaarmaker merkt op dat volgens de gemeente het bouwen van de zorgvoorzieningen de drager is van het plan. De gemeente motiveert niet waarom het bestemmingsplan alsnog in procedure wordt genomen, omdat de ontwikkelende partij van de zorgvoorziening zich heeft teruggetrokken. Hieromtrent

wordt ook verwezen naar bijlage 5 waarin een brief van bezwaarmaker is opgenomen met het verzoek tot een goede onderbouwing van het bovenstaande. De bezwaarmaker vraagt of de gemeente antwoord kan geven op de vraag hoe ze de haalbaarheid van een zorgvoorziening voor ouderen in Vledder inschat, gegeven het feit dat verwacht wordt dat er de komende jaren een overschot ontstaat aan zorgvoorzieningen voor ouderen door gewijzigd overheidsbeleid.

Daarnaast kan bezwaarmaker zich voorstellen dat De Menning (weer) in zicht komt als alternatief voor Vledder Noordnu Woonconcept zich heeft teruggetrokken.

Commentaar

Verwezen wordt naar de eerdere commentaren en de eerdergenoemde stukken zoals het woningbehoefteonderzoek van de gemeente, de gemeentelijke visie op wonen en de Regionale Woonvisie. Hierin wordt duidelijk dat er behoefte is aan specifieke vormen van nieuwbouw. Door de toename van het aantal ouderen, stijgt dus ook de vraag naar zorgwoningen. Wat betreft het terugtrekken van de investeerder wordt verwezen naar het voorgaande commentaar betreffende de economische uitvoerbaarheid, zo ook het hoofdstuk Economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot kan worden opgemerkt dat de landelijke trends op basis van het gewijzigde overheidsbeleid algemene trends zijn die niet op lokaal niveau gelijk hoeven te zijn. In het vorenge-noemde gemeentelijke beleid (woningbehoefteonderzoek en gemeentelijke visie op wonen) is wel op lokaal niveau onderzoek gepleegd.

Ten slotte wordt opgemerkt dat De Menning ongeschikt is voor deze zorgfunctie en een investering is niet rendabel te maken.

7. Woningbehoefte

Zienswijze

De bezwaarmaker verzoekt de gemeente om een antwoord op de vraag of zij van mening is dat er nog steeds een tekort is aan woningen voor starters in de gemeente met verwijzing naar de gemeentelijke rapportage betreffende de visie op wonen van mei 2012.

Commentaar

Verwezen wordt hieromtrent naar de Visie op wonen 2012-2020, pagina 28; passage: "het is gebleken dat er vraag is naar starterswoningen in Westerveld, maar dat het aanbod achterblijft." Het probleem hierbij is de financieringsmogelijkheden.

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat de gemeente zich onvoldoende rekenschap van de inzichten geeft die zijn ontstaan hoe om te gaan met krimp. Bij bestuurders ontstaat steeds meer het inzicht dat bijbouwen in krimpgebied averchts werkt en de leefbaarheid van een dorp aantast.

Commentaar

In het woonbeleid is het aspect krimp uitvoerig aan de orde geweest en hierop is ook beleid ontwikkeld.

Zienswijze

Bezwaarmaker stelt voor de gronden in fase 2 en 3 een andere bestemming dan Wonen te geven, bijvoorbeeld Agrarisch/Natuur/Cultuurhistorie.

Commentaar

Fase 2 en 3 mogen niet eerder plaatsvinden dan nadat fase 1 geheel is afgerond. In de dan plaats te vinden afweging maken fase 2 en 3 onderdeel uit van de regionale monitoring. Dit is de reden dat gekozen is voor een uit te werken woonbestemming. De provincie heeft in haar brief van 25 april 2013 hiermee ingestemd.

8. Natuurwaarde

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker dient de natuurwaarde te worden gewogen ten overstaande van de andere belangen zoals de vraag naar woningen. Hoe deze afweging is gemaakt, blijft onduidelijk.

Commentaar

Deze afweging is gemaakt in het kader van het ecologisch onderzoek zoals vermeld in de desbetreffende paragraaf Ecologie in het bestemmingsplan. Ook zijn specifieke aanbevelingen in het ontwerpplan gedaan om de natuurwaarden nog meer te behouden en te ontwikkelen (zie ook commentaar op de inspraakreactie Stichting Vledder Noord, onderdeel 11).

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat de natuurtoets zoals die is opgesteld voor dit plan geen beoordeling inhoudt van de effecten die dit plan kan hebben op de beschermde habitattypen en soorten in het Natura 2000-gebied.

Commentaar

Het ecologisch onderzoek is gebaseerd op de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Dit betreft mede de effecten die dit plan heeft op de beschermde habitattypen en de Natura 2000-gebieden.

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat met betrekking tot het onderzoek naar beschermde flora en fauna op basis van de Flora- en faunawet de conclusies uit het onderzoek onvoldoende garanderen dat de Flora- en faunawet niet in de weg staat voor de uitvoering van dit plan. Bezwaarmaker verwijst hierbij met name naar de effecten op kamsalamander en vleermuizen in het gebied (zienswijze van de Werkgroep Amfibieën en Reptielen Drenthe).

Commentaar

Aan de Werkgroep Amfibieën en Reptielen Drenthe is aangegeven dat voor het leefgebied van de kamsalamander een mitigatieplan wordt opgesteld en in het kader van de Flora- en faunawet een verklaring van geen bedenking bij de Dienst Landelijk Gebied moet worden aangevraagd. De resultaten van dit onderzoek zullen als bijlagen in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Uit de Actualisatie Advies Natuurwaarden d.d. 25 juni 2013 blijkt, dat de kamsalamander niet is aangetroffen. Het opstellen van een onderzoeksrapport is daarom niet noodzakelijk.

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat de Natuurtoets die is uitgevoerd in 2006 niet meer actueel is en aldus niet aan het bestemmingsplan ten grondslag kan worden gelegd.

Commentaar

De Actualisatie Advies Natuurwaarden d.d. 25 juni 2013 zal als bijlage in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen. Hieruit blijkt, dat de kamsalamander niet is aangetroffen maar de poelkikker wel. De poelkikker is een beschermde soort. Om er voor te zorgen dat het bestemmingsplan uit hoofde van beschermde natuurwaarden uitvoerbaar is zal de gemeenteraad worden voorgesteld een voorwaardelijke bepaling in de regels op te nemen.

9. Wateropgave

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker wordt niet inzichtelijk gemaakt welke waterstanden zijn te verwachten en wat dit betekent voor de hoogte die de betonplaten en wegen moeten krijgen in de laaggelegen delen van het gebied.

Commentaar

De hoogte van betonplaten en wegen betreft zaken die pas in het uitvoeringstraject (omgevingsvergunningsaanvraag) aan de orde komen. Voor het overige wordt verwezen naar de desbetreffende commentaren omtrent het overleg met het waterschap.

10. Verkeersafwikkeling

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker motiveert de gemeente niet waarom de ontsluiting via De Hoek wordt gemaakt en niet via de westkant. Er is amper sprake van tijdwinst, de ingang via De Hoek is problematisch met overig verkeer, zoals schoolgaande kinderen die naar de sporthal gaan (veiligheid) en er is verkeerslawaai. Nog steeds kan de ontsluiting via De Hoek wel worden gebruikt voor voetgangers/fietsers en calamiteiten, aldus bezwaarmaker.

Commentaar

De plannen omtrent de ontsluiting van Vledder Noord zijn achterhaald door de tijd. Toen dit bestemmingsplan werd opgesteld, was er nog geen sprake van een aanpassing van het Lesturgeonplein, omdat hier voorlopig geen geld voor beschikbaar zou zijn. De ontsluiting van het zorgcomplex via het Lesturgeonplein werd daarom als aanvaardbaar beschouwd. Gelet op het initiatief van Dorpsbelangen en het daarna door Arcadis opgestelde ontwerp zal het Lesturgeonplein gefaseerd worden heringericht, waarbij de eerste fase zal bestaan uit het autovrijmaken van dit plein. Dit zal naar verwachting eind 2013 plaatsvinden. Het autovrijmaken van het Lesturgeonplein heeft als consequentie dat de ontsluiting van het zorgcomplex onder druk komt te staan. Verkeer van en naar het zorgcomplex dient dan na de reconstructie van het Lesturgeonplein via het Kerkpad of de Torenlaan te rijden.

Het Kerkpad is echter zeer smal en is niet aan te bevelen als route van en naar het zorgcomplex. De route via de Van Royenlaan/Torenlaan is omslachtig en ligt dicht bij het ontsluitingspunt op de Van Royenlaan ten behoeve van de nieuwbouwwoningen in Vledder Noord.

Daarom komt de ontsluiting voor het gemotoriseerde verkeer van en naar het zorgcentrum via De Hoek te vervallen. Verkeer van en naar dit centrum gaat net als het overige gemotoriseerde verkeer van en naar Vledder Noord gebruikmaken van de nieuwe aansluiting op de Van Royenlaan.

Het plangebied dient echter wel te worden voorzien van een tweede ontsluiting in verband met mogelijk optredende calamiteiten. Dit kan een fiets-/voetgangersverbinding zijn die gebruikt kan worden door hulporganisaties. Op grond daarvan blijft een verbinding tussen het plangebied en De Hoek noodzakelijk. Door de toevoeging van de bestemming Verkeer – Fietspaden in het bestemmingsplan, welke ook als calamiteitenontsluiting kan worden gebruikt, is dit geborgd.

De toelichting, met name paragraaf 6.4 Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid, de Notitie ontsluiting Vledder Noord en de verbeelding zijn daarop aangepast.

11. Gevolgde procedure

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker is de gevolgde procedure niet transparant en niet volgens de huidige spelregels. De gemeente gaat inhoudelijk niet in op de punten zoals genoemd in de zienswijze op het voorontwerpbestemmingsplan.

De gevolgde procedure biedt geen borging van de ruimtelijke kwaliteit en biedt niet de mogelijkheid om inspraakreacties te kunnen overnemen. Verder wil de bezwaarmaker een antwoord op de vraag wat de gevolgen zijn van de toezegging van de gemeente zich garant te stellen voor de waardedaling van de woning aan De Hoek 3 indien het bestemmingsplan geen doorgang vindt.

Commentaar

De gemeente is van mening dat de wettelijk voorgeschreven procedure op een correcte wijze is gevoerd en daarmee ook borging biedt voor de ruimtelijke kwaliteit.

Van een garantstelling voor de waardedaling van De Hoek 3 door de gemeente Westerveld, is sinds het ondertekenen van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) geen sprake (meer).

12. Economische uitvoerbaarheid

Zienswijze

Bezwaarmaker wil graag inzicht hebben in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In dit licht wil bezwaarmaker ook antwoord op de vraag wie de huurwoningen gaat bouwen nu de woningbouwvereniging heeft afgehaakt. En ook wil bezwaarmaker antwoord op de vraag hoeveel woningen voor starters worden gerealiseerd en tegen welke prijs.

Commentaar

De economische uitvoerbaarheid is in de eerdere commentaren uitvoerig behandeld, hiernaar wordt verwezen, zo ook naar het hoofdstuk Economische uitvoerbaarheid in het bestemmingsplan. Hoeveel woningen voor starters worden gerealiseerd en tegen welke prijs zijn zaken die niet in het kader van het bestemmingsplan kunnen worden beantwoord.

13. Bijlagen

Aan de zienswijze is een achttal bijlagen toegevoegd. Een aantal bijlagen die in het kader van dit bestemmingsplan relevant zijn, zijn in het voorgaande inhoudelijk op hoofdlijnen, ofwel in een eerder stadium en daarmee afdoende behandeld.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond, met uitzondering van:

- onderzoek effecten op kamsalamander en vleermuizen in het plangebied;
- actualiseren van de natuurtoets;
- ontsluiting De Hoek.

1.2

Bezwaarmaker 2

Zienswijze W. Gerrits

Zienswijze

Bezwaarmaker vraagt zich af waarom een zorgcentrum in Vledder en niet buiten Vledder kan worden gerealiseerd. Zorgfactor 5 is ook buiten de kern te realiseren wat minder obstakels geeft dan het plan Vledder Noord.

Commentaar

Zie hiervoor het commentaar bij de vorige bezwaarmaker, waarin is aangegeven welbewust voor deze locatie en doelgroep te kiezen om uiteenlopende redenen. Hier komt bij dat Vledder als enige van de hoofddorpen niet beschikt over een zorgcentrum. Vledder zal in het kader van de vast te stellen struc-

tuurvisie worden aangewezen als voorzieningendorp en zal niet de status van een woondorp krijgen.

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat jongerenwoningen ook op andere locaties in Vledder zijn te realiseren zonder een heel plan te bouwen.

Commentaar

Ook hiervoor wordt verwezen naar het eerdergenoemde commentaar. Hierbij zij tevens opgemerkt dat de gemeente heeft gezocht naar een integrale oplossing.

Zienswijze

Bezwaarmaker roept op om levensloopbestendige woningen in bestaande woningen/gebouwen te realiseren, zoals in de Beatrixstraat.

Commentaar

Ook hiervoor wordt verwezen naar de eerdergenoemde commentaren van bezwaarmaker 1. Ook wordt verwezen naar het woningbehoefteonderzoek en de gemeentelijke visie op het wonen waarin op dit specifieke aspect wordt ingegaan.

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker zal in de nieuwe situatie al het verkeer naar en van het langparkeerterrein bij de Tippe door de Van Royenlaan/Torenlaan moeten, omdat ter hoogte van de kerk de Torenlaan wordt afgesloten. Door de bocht in deze straat is er onvoldoende zicht. Dit leidt tot gevaarlijke situaties met name voor de schoolgym richting de sporthal, aldus de bezwaarmaker.

Commentaar

In het kader van dit plan zal de Torenlaan niet worden afgesloten. De genoemde bezwaren zullen in het kader van dit plan niet optreden (zie ook het commentaar bij bezwaarmaker 1, onder nummer 10).

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

1.3

Bezwaarmaker 3

Zienswijze B. Kiewiet

Zienswijze

Bezwaarmaker merkt op dat er nog steeds onvoldoende inzicht is of er voldoende behoefte bestaat voor starterswoningen op het plan Vledder Noord.

Commentaar

Zie de voorgaande commentaren van bezwaarmaker 1 waarin wordt ingegaan op het woningbehoefteonderzoek en de gemeentelijke visie op het wonen.

Zienswijze

Bezwaarmaker pleit ervoor om het zorg-/verpleegcentrum in het huidige dorp te houden om zo kleine dorpen hun voorzieningen te laten behouden.

Commentaar

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt een voorziening aan het dorp toegevoegd.

Zienswijze

Volgens bezwaarmaker is er onvoldoende onderzoek gedaan naar leegstaande en/of andere panden in het dorp om deze te gaan benutten voor de kleinschalige zorg.

Commentaar

Zie hiervoor de voorgaande commentaren van bezwaarmaker 1 waarin wordt ingegaan op de locatiekeuze en de woningbehoefte voor de specifieke doelgroepen.

Zienswijze

Bezwaarmaker heeft de volgende opmerkingen omtrent de verkeersveiligheid ten aanzien van de ontsluiting van Vledder Noord:

- Middenweg-Van Royenlaan-Lange Wandenweg: blijft gevaarlijk;
- niet voldoende onderzoek naar ontsluiting zorg-/verpleegcentrum De Hoek-Lesturgeonplein. Nu er een plan ligt van de reconstructie van het Lesturgeonplein - autovrij en langparkeren;
- verkeersdruk in De Hoek - Torenlaan.

Commentaar

Wat betreft de ontsluiting van het plan heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Er is echter bij deze afweging gesteld dat extra aandacht moet worden geschonken aan de verkeersveiligheid van de aansluiting op de Van Royenlaan. Daarin wordt voorgesteld om de verkeersveiligheid te optimaliseren door de volgende maatregelen:

- De ontsluitingsweg van Vledder Noord aan de westzijde sluit haaks aan op de Middenweg/Van Royenlaan. Daarmee wordt het zicht komende vanaf de ontsluitingsweg in oostelijke en westelijke richting zo optimaal mogelijk.
- De Langewandeweg wordt uitgebogen in oostelijke richting en sluit haaks aan op de ontsluitingsweg van Vledder Noord. Daarmee wordt de complexiteit van het kruispunt beperkt doordat in feite sprake is van twee afzonderlijke aansluitingen.
- Het fietspad langs de Van Royenlaan kruist de aansluiting met de ontsluitingsweg en sluit aan op de Langewandeweg. Daarmee wordt be-

reikt dat de fietsers een goede en herkenbare route naar het sportcomplex en achterland behouden zonder dat daarbij op een onoverzichtelijke kruising moet worden overgestoken.

- De aansluiting krijgt een afwijkende verharding over een zodanige lengte dat komende vanaf de Middenweg het zicht op de aansluiting zo optimaal mogelijk wordt.

De ontsluiting van het zorg-/verpleegcentrum wat betreft het gemotoriseerd verkeer vindt eveneens plaats via de Van Royenlaan (zie ook het commentaar nummer 10 bij bezwaarmaker 1).

Conclusie

Zienswijze is ongegrond, met uitzondering van ontsluiting De Hoek.

1.4

Bezwaarmaker 4

Zienswijze R. Zwerver

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker zal door de bouw van Vledder Noord een stuk van het historische landschap van Vledder verloren gaan.

Commentaar

Zie hiervoor de commentaren van bezwaarmaker 1. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op hoe zo veel mogelijk het landschap van Vledder wordt behouden, danwel versterkt.

Zienswijze

Bezwaarmaker vraagt zich af waarom er niet wordt begonnen met het bouwen zo dicht mogelijk bij een ontsluitingsweg. Als de volgende fases niet haalbaar zijn dan loopt er een stuk weg van de starterswoningen door een onbebouwd stuk weiland.

Commentaar

Met dit plan wordt dit bereikt. Mochten de fases 2 en 3 niet doorgaan, dan blijven fase 1a en 1b in landschappelijk opzicht goed inpasbaar.

Zienswijze

Bezwaarmaker vraagt zich af of de locatie van de oude Rabobank met het naastgelegen parkeerterrein geen geschiktere locatie is voor starters. Deze is ook dichterbij de kern van Vledder.

Commentaar

De bedragen van aankoop en verbouw van dit pand zijn zodanig hoog dat het voor starters in financieel opzicht geen aanvaardbare woonlocatie kan zijn.

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker draagt het zorgcomplex weinig bij aan de welstand van Vledder, omdat het zorgcomplex bestemd is voor ouderen met zware zorg die zich niet zelfstandig kunnen verplaatsen. Bezwaarmaker heeft begrepen dat er aan de Kerkhoflaan ook ruimte is voor een zorgcomplex. Tevens is er nog niets bekend hoe het eruit komt te zien, laat staan dat er inzicht is in het bouwen.

Commentaar

Bedoeld zal zijn welzijn. Verwezen wordt naar de voorgaande commentaren.

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker is medegedeeld dat als de bouw van het zorgcomplex niet wordt uitgevoerd, het hele plan Vledder Noord van de baan zou gaan. Tevens zullen de woningen die aan Vledder Noord grenzen, in waarde dalen.

Commentaar

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

1.5

Bezwaarmaker 5

Zienswijze T. van den Berg

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat -nu het plan op losse schroeven staat- het tot nader orde moet worden ingetrokken, omdat onduidelijk is of het plan binnen 10 jaar wordt uitgevoerd, gezien de verwikkelingen met Woonconcept en de stilgevallen vraag naar woningen.

Commentaar

Verwezen wordt naar het commentaar op nummer 1 (kern van de zienswijze) van bezwaarmaker 1.

Zienswijze

Vanwege de nieuwe ontwikkeling verwacht bezwaarmaker nadrukkelijk negatieve consequenties, danwel het onmogelijk worden van het uitoefenen van haar bedrijfsactiviteiten vanwege de verkeersveiligheid zowel tijdens als na de bouwfase en de geluidsoverlast.

Commentaar

Bij de planvorming is rekening gehouden met alle milieu- en woonomgevingseisen. Daaruit blijkt dat geen sprake is van overschrijding van de milieunormen voor de in de directe nabijheid gelegen woningen en camping.

Zienswijze

Bezwaarmaker merkt op dat elke ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling die het bedrijf van de bezwaarmaker raakt, niet acceptabel is. Bezwaarmaker stelt nooit akkoord te gaan met de 'minst slechte oplossing'. Het langrijdend verkeer zal een enorme impact (verkeersveiligheid en lawaaioverlast) hebben op de vakantiebeleving van de gasten van bezwaarmaker. Bezwaarmaker is van mening dat een alternatieve ontsluiting mogelijk en beter is.

Commentaar

Verwezen wordt naar het voorgaande commentaar en de desbetreffende milieuonderzoeken die hieraan ten grondslag liggen (hoofdstuk Randvoorwaarden en belemmeringen). In de inspraakreactie van de camping De Bosrand is aangegeven dat in eerste instantie is overwogen het plangebied te ontsluiten via het pad achter de sporthal. Gezien de belangen van de camping is daarvan afgezien. De eigenaren van de camping hebben destijds aangegeven de nu voorgestelde oplossing te zien als de minst slechte.

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat de gasten van hun bedrijf gedurende de gehele bouwfase last hebben van de bouwput.

Commentaar

Bouwverkeer is van tijdelijke aard. De gemeente is bereid in overleg met de aannemer te treden, met als doel afspraken te maken om overlast in het hoogseizoen zo veel mogelijk te beperken.

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker zijn de tellingen van vervoersbewegingen uiterst discutabel, omdat ze zijn gehouden in een periode dat er geen landbouwverkeer en geen recreatief verkeer waren. De huidige tellingen geven dus een onjuist beeld van de werkelijkheid. Als gevolg hiervan kan geen gefundeerd advies worden gegeven in het kader van verkeersveiligheid, verkeersbelasting van de weg en een mogelijke ontsluiting via de Viersprong voor de accommodatie van de bezwaarmaker.

Commentaar

De gemeente Westerveld heeft in januari 2012 tellingen gehouden op de Van Royenlaan. Uit de tellingen blijkt dat de verkeersintensiteit op de Van Royenlaan gemiddeld 763 mvt/etmaal bedraagt. In deze tellingen is inderdaad het toeristisch verkeer niet meegenomen. Aan de hand van CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van oktober 2012 is van de aan deze

weg gelegen toeristisch-recreatieve voorzieningen de verkeersgeneratie berekend. Deze bedraagt ongeveer 175 ritten per etmaal. In totaal betekent dit een gemiddelde verkeersintensiteit van ongeveer 940 mvt/etmaal. In de toelichting van het bestemmingsplan is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 1.000 mvt/etmaal op de Van Royenlaan welke na realisatie van de Vledder Noord in de eindfase opgelopen zal zijn tot ongeveer 1.700 mvt/etmaal. Landelijk wordt voor een erftoegangsweg een maximale etmaalintensiteit van circa 5.000 mvt/etmaal als nog net acceptabel aangehouden. De Van Royenlaan blijft hier ruim onder.

Zienswijze

Bezwaarmaker wijst erop dat ze ernstige (financiële) schade verwacht en derhalve bij uitvoering van dit bestemmingsplan planschade eist.

Commentaar

De Wet ruimtelijke ordening kent een planschadevergoedingsmogelijkheid. In de exploitatieopzet is met mogelijke toekenning van planschadeverzoeken rekening gehouden door het opnemen van een voorziening.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

1.6

Bezwaarmaker 6

Zienswijze Natuur en Milieufederatie Drenthe, mede namens Het Drentse Landschap

Uit de toegevoegde zienswijze blijkt overigens niet dat Natuur en Milieufederatie is gemachtigd.

1. Kwetsbare locatie

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat door het bebouwen van deze locatie de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle overgang van kerk naar es verloren gaat. Het feit dat in het ontwerpplan is gekozen voor een bijzonder woonconcept, waarbij op verhoogde platforms wordt gewoond en het landschap daaromheen zo weinig mogelijk wordt aangetast, doet hier niets aan af.

Commentaar

Verwezen wordt naar de desbetreffende commentaren van bezwaarmaker 1 (zie ook het gestelde bij de inspraakreactie 4 van de Natuur en Milieufederatie).

2. Zorgcentrum

Zienswijze

Volgens de toelichting zou het niet doorgaan van de zorgvoorziening in Vledder Noord zo goed als zeker negatieve gevolgen hebben voor de nabijgelegen zorgvoorziening in Wilhelminaord. Deze relatie is bezwaarmaker niet duidelijk. Bezwaarmaker kan zich voorstellen dat de gemeente in gesprek gaat met Noorderboog om te bezien in hoeverre De Menning kan worden omgebouwd tot een toekomstbestendige zorgvoorziening die ook inwoners met een zorgbehoefte uit Vledder kan opvangen.

Commentaar

Het is een gegeven dat De Menning dichtgaat. In het commentaar op zienswijze 6 is hierop al ingegaan. De onderhavige locatie behoudt daardoor haar actualisatiewaarde.

3. Woningbehoefte

Zienswijze

De gemeente kiest als uitgangspunt voor een toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020 en beschouwt dit als realistisch. Met het oog op de huidige woningmarkt plaatstbezwaarmaker grote vraagtekens bij deze keus. Afgezet tegen de provinciale prognose van een woningbehoefte van 191 woningen kunnen tot 2020 echter 300 woningen niet worden gebouwd. De provincie geeft in haar reactie aan dat zij geen dringende reden ziet om aan fase 2 en 3 een woningbestemming toe te kennen. Bezwaarmaker is van mening dat op basis van de lage woningbehoefte de gehele locatie Vledder Noord kan komen te vervallen.

Commentaar

Verwezen wordt naar de commentaren van bezwaarmaker 1, waarin duidelijk wordt dat op basis van woningbehoefteonderzoek, prognoses en het gemeentelijk woonplan behoefte is aan woningbouw in Vledder. De provincie heeft bij brief van 25 april 2013 aangegeven geen bezwaar te hebben dat fase 2 en 3 onderdeel gaat uitmaken van de regionale monitoring, en dus onder voorwaarden een woonbestemming kunnen behouden. Wel zijn fase 2 en 3 onderwerp van een bestuurlijke afweging in regionaal verband en de demografische inzichten die dan gelden. Hiermee neemt de provincie afstand van haar hierboven vermelde standpunt dat er geen dringende redenen zijn aan de fase 2 en 3 een woonbestemming toe te kennen.

4. Conclusie

Zienswijze

Op basis van de beperkte woningbehoefte en onzekerheden met betrekking tot de haalbaarheid van het zorgcentrum ziet bezwaarmaker geen noodzaak om de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle locatie Vledder Noord te

bebouwen. Bezwaarmaker verzoekt dan ook het bestemmingsplan Vledder Noord terug te trekken.

Commentaar

De gemeente neemt kennis van deze zienswijze en verwijst hierbij naar haar vorige commentaren.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

1.7

Bezwaarmaker 7

Zienswijze J.A. Dijkstra

1. Financiële haalbaarheid

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening, dat onvoldoende vaststaat dat de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is om de volgende redenen:

- er staan momenteel al veel woningen leeg of te koop in verschillende prijsklassen;
- door de vergrijzing is de kans op het leegkomen van woningen veel groter dan in andere gemeenten;
- er is vanuit de eigen gemeenschap geen behoefte aan een dergelijk groot zorggebouw. Dit blijkt ook uit het vertrek van Woonconcept en wordt bevestigd in hoofdstuk 10 van de toelichting betreffende de economische uitvoerbaarheid.

Volgens de bezwaarmaker neemt de gemeente grote risico's. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Commentaar

Wat betreft de woningbehoefte wordt verwezen naar het commentaar op nummer 7 van bezwaarmaker 1.

Het vertrek van Woonconcept heeft te maken met regeringsbeleid en het feit dat in het verleden al te veel is geïnvesteerd in de zorg. De gemeente heeft op basis van het hoofdstuk Economische uitvoerbaarheid inzicht gegeven in de risico's. Zij acht dit ruim voldoende om niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zienswijze

Nu Woonconcept heeft aangegeven uit het project te stappen en er geen andere partij voor in de plaats is gekomen, is het financiële plaatje niet rond aldus de bezwaarmaker. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan niet gegarandeerd. Het is niet aannemelijk gemaakt dat het gat in de begroting uit

de eigen middelen kan worden betaald of dat andere (markt) partijen de realisering van het plan in zoverre op zich willen nemen.

Commentaar

Verwezen wordt naar het voorgaande commentaar, en met name het gestelde in hoofdstuk 10 Economische uitvoerbaarheid.

Zienswijze

Bezwaarmaker acht het nemen van zo'n groot financieel risico onverantwoord. Voorkomen moet worden dat de rekening in een later stadium bij burgers wordt neergelegd. Daar komt bij dat de realisatie van het plan binnen de periode van tien jaar ook op losse schroeven is komen te staan. Reden te meer om dit plan niet vast te stellen aldus de bezwaarmaker.

Commentaar

Op basis van het hoofdstuk Economische uitvoerbaarheid en de exploitatieopzet wordt duidelijk dat er geen sprake is van onevenredig grote financiële risico's. Het wordt niet met redenen omkleed waarom er sprake van zou zijn dat realisatie van het plan binnen tien jaar op losse schroeven staat.

Zienswijze

Bezwaarmaker vraagt zich af of er rekening is gehouden met andere financiële aspecten zoals de te verwachten aanzienlijke planschadeclaims.

Commentaar

De bezwaarmaker kan een planschadeclaim indienen, die wordt getoetst door een onafhankelijk deskundige. Hieruit zal blijken of er sprake is van eventuele aanzienlijke planschadeclaims. Voor het overige wordt verwezen naar de commentaren bij bezwaarmaker 5.

2. Verhouding tot provinciaal beleid

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat er geen sprake is van overeenstemming met het provinciale beleid ten aanzien van het aspect zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van een motiveringsgebrek aldus bezwaarmaker.

Commentaar

Op basis van het provinciaal vooroverleg blijkt dat de provincie deze mening niet is toegedaan. Hiervoor wordt verwezen naar de provinciale reactie in het kader van het vooroverleg. Zie de brief van 25 april 2013.

3. Verkeer

Zienswijze

De bezwaarmaker vraagt zich af of de veiligheid als gevolg van een toename van het aantal bewoners en auto's wel gegarandeerd blijft.

Commentaar

Veiligheid op zich is niet te garanderen; dit is immers mede afhankelijk van het gedrag van de weggebruiker. Wel is bekend dat een toename van het autoverkeer beslist niet betekent dat de onveiligheid toeneemt. Van groot belang is dat er aandacht wordt geschonken aan de vorm van de weg of het kruispunt en dat het gewenste gebruik van de betreffende weg aansluit op de vormgeving ervan. In dit verband worden de fietsers langs een veilige route geleid en wordt de nieuwe aansluiting op de Van Royenlaan zorgvuldig vorm gegeven.

4. Aantasting woongenot

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat het bouwplan leidt tot een aantasting van het woongenot. Het gaat hierbij om de volgende zaken:

- verlies van uitzicht op het natuurgebied;
- geluidsoverlast als gevolg van de toekomstige woonfunctie, de daarbij behorende bewoners, bezoekers, verkeersbewegingen et cetera.

Commentaar

Op basis van milieuonderzoek op uiteenlopende gebieden is gebleken dat er geen sprake is van onevenredige geluidsoverlast wat betreft verkeersbewegingen over de Van Royenlaan. Wat betreft het verkeer in de nieuwe buurt wordt opgemerkt dat het hier gaat om een 30km-gebied, waarbij de geluidsproductie ten gevolge van de toename van het autoverkeer verwaarloosbaar is. Het gaat hier om een reguliere woonfunctie, waarbij de hoeveelheid geproduceerd geluid aanvaardbaar moet worden geacht. Er is inderdaad sprake van een vermindering van uitzicht op het natuurgebied aan de achterzijde van de woning, maar dit moet toch acceptabel worden geacht.

5. Noodzaak

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker is er geen noodzaak voor dit bestemmingsplan. Er staan op het moment circa 100 woningen te koop in de gemeente in allerlei prijsklassen. Ook voor starters is er voldoende aanbod. Er is geen specifieke zorgbehoefte uit eigen dorp. Uitbreiding van die specifieke zorg is beter bij bestaande zorginstellingen in de gemeente, aldus de bezwaarmaker.

Commentaar

Verwezen wordt naar de desbetreffende commentaren zoals weergegeven bij bezwaarmaker 1, naar het woningbehoefteonderzoek, de gemeentelijke en regionale woonvisie en naar het feit dat De Menning niet meer aan de eisen destijds voldoet en daarom, zoals eerder opgemerkt, zal worden gesloten.

6. Aantasting kwaliteit dorpsgezicht

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker zal het dorpssilhouet aan de noordzijde van het dorp worden aangetast door de mogelijkheden die het bestemmingsplan straks biedt.

Commentaar

Verwezen wordt naar de desbetreffende commentaren bij bezwaarmaker 1.

7. Verzoek

Zienswijze

Bezwaarmaker verzoekt het plan niet in procedure te brengen, dan wel vast te stellen.

Commentaar

De gemeente neemt kennis van deze zienswijze.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond.

1.8

Bezwaarmaker 8

Zienswijze J. Hunneman

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker is er onvoldoende inzicht of er voldoende behoefte bestaat voor starterswoningen in het plan Vledder Noord. Er wordt onderzoek gedaan naar andere mogelijkheden voor starters binnen Vledder.

Commentaar

Verwezen wordt naar de desbetreffende commentaren van bezwaarmakers 1 en 3.

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker wordt er onvoldoende onderzoek gedaan naar leegstaande panden in het dorp om deze te gaan benutten voor de kleinschalige zorg.

Commentaar

Verwezen wordt naar de desbetreffende commentaren van bezwaarmakers 1 en 3.

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker verliezen veel kleine dorpen veel voorzieningen. Laat de kleine dorpen hun voorzieningen behouden aldus de bezwaarmaker.

Commentaar

De gemeente probeert met de bouw van een zorgvoorziening zoveel mogelijk voorzieningen in het dorp te behouden. De gemeenteraad zal bij het vaststellen van de structuurvisie worden voorgesteld het dorp Vledder als voorzieningendorp aan te wijzen.

Zienswijze

Bezwaarmaker merkt het volgende op omtrent de verkeersveiligheid ten aanzien van de ontsluiting van Vledder Noord:

- Middenweg - Van Royenlaan - Lange Wandenweg blijft gevaarlijk;
- er is niet voldoende onderzoek gedaan naar de ontsluiting van het zorg- en verpleegcentrum De Hoek - Lesturgeonplein, nu er een plan ligt van de reconstructie van het Lesturgeonplein - autovrij en lang parkeren.

Commentaar

In het kader van dit plan zal de Torenlaan niet worden afgesloten. De genoemde bezwaren zullen in het kader van dit plan niet optreden (zie ook het commentaar nummer 10 bij bezwaarmaker 1 en het commentaar bij bezwaarmaker 3).

Conclusie

Zienswijze is ongegrond, met uitzondering van ontsluiting De Hoek.

1.9

Bezwaarmaker 9

Zienswijze fam. Haverkort-Van Hulsen

1. Algemeen

Zienswijze

Bezwaarmaker merkt op dat hij akkoord is met het vestigen van een zorgcentrum in Vledder, maar niet op deze bijzondere locatie. Daarbij vraagt de bezwaarmaker zich af waarom een procedure in gang wordt gezet terwijl Woonconcept zich heeft teruggetrokken en er door krimp van de bevolking en de slechte woningmarkt geen behoefte is aan nieuwbouw.

Commentaar

Verwezen wordt naar de desbetreffende commentaren van bezwaarmaker 1.

2. Waarom bouwen op deze locatie

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat in dit gebied met hoge landschappelijke waarde en natuurwaarde geen uitbreidingsplan moet worden gerealiseerd. Bezwaarmaker is van mening dat er geen dringende reden is voor het toekennen van een woonbestemming voor fase 2 en 3.

Het gebied heeft een hoge landschappelijk waarde en natuurwaarde. Het ligt tegen de es en vanuit dit gebied is er een vrij zicht op de kerk.

Commentaar

Verwezen wordt naar de desbetreffende commentaren van bezwaarmaker 1. Nogmaals, bij brief van 25 april 2013 heeft de provincie haar standpunt op dit onderdeel genuanceerd. Zoals blijkt uit de historische kaart is dit gebied als laag gebied te karakteriseren. De kerktoren is boven de bomen uit te zien. De te realiseren bebouwing zal dit uitzicht vanaf de es niet negatief beïnvloeden. De nokhoogte van de bebouwing bedraagt 10m en er is geen sprake van een bouwmassa.

3. De ontsluiting van het plangebied

Zienswijze

De ontsluiting van het plangebied is een probleem dat niet goed is opgelost aldus de bezwaarmaker. In paragraaf 6.1 en de notitie ontsluiting Vledder Noord wordt gesteld dat bestaande woonstraten zo min mogelijk door de gegenereerde verkeersdruk worden belast. Hieraan wordt niet voldaan aldus de bezwaarmaker.

Commentaar

Bij de ontsluiting van Vledder Noord is een zorgvuldige afweging gemaakt wat betreft de toename van de hoeveelheid verkeer op de bestaande wegen. Geconstateerd is dat wat betreft de toename van het verkeer dit goed opgevangen kan worden door de Van Royenlaan in tegenstelling tot de overige varianten. In die zin worden de bestaande woonstraten zo min mogelijk extra belast.

Zienswijze

Volgens bezwaarmaker geeft de ontsluiting via De Hoek problemen die niet belicht zijn. Verkeer vanuit Diever of Steenwijk zal voor een groot deel via het te smalle Kerkpad gaan. De huidige situatie laat dit niet toe.

Commentaar

Genoemde problemen zullen, gezien het commentaar nummer 10 bij bezwaarmaker 1, zich niet voordoen.

Zienswijze

Bezwaarmaker merkt op dat naarmate de plannen vorderen de aansluiting op De Hoek verschuift richting Kerkpad. Dit is ook uit landschappelijk oogpunt niet gewenst.

Commentaar

Dit is een juiste constatering dat de ontsluiting is opgeschoven in verband met moeilijk te verwerven gronden. Uit landschappelijk oogpunt is deze verschuiving aanvaardbaar. Het betreft hier evenwel een fietspad. Zie ook commentaar nummer 10 bij bezwaarmaker 1.

Zienswijze

Ook andere insprekers hebben in een eerder stadium gewezen op de onveilige situatie. De gemeente heeft hierop gereageerd met een antwoord omtrent de verkeersintensiteit. De bezwaarmaker is echter van mening dat het meer een verkeerskundig probleem is.

Commentaar

Zie commentaar op nummer 3 van bezwaarmaker 7.

Zienswijze

Bezwaarmaker merkt op dat er geen koppeling is gemaakt tussen de problematiek van het Lesturgeonplein en de ontsluiting van Vledder Noord. Bezwaarmaker is van mening dat een ontsluiting via een heringericht Lesturgeonplein en het achtererf De Hoek 3 een betere oplossing is, maar benadrukt dat ontsluiting via De Hoek geen goede oplossing is.

Commentaar

Genoemde problemen zullen, gezien het commentaar nummer 10 bij bezwaarmaker 1, zich niet voordoen.

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker dient eerst een keuze voor een definitieve inrichting van het Lesturgeonplein te worden gemaakt om tot een verantwoorde ontsluitingsoplossing van Vledder Noord te komen. Het Lesturgeonplein is nu vaak afgesloten als er markten zijn. De calamiteitenentree is niet duidelijk. Het is tevens niet duidelijk hoe de ontsluiting van het zorg- en verpleegcentrum gaat functioneren als fase 2 en fase 3 niet doorgaan.

Commentaar

Aangezien het Lesturgeonplein e.o. gefaseerd heringericht zal worden en de status van de ontsluiting van het zorgcentrum op De Hoek wijzigt in de bestemming verkeer -fietspad (met calamiteitenontsluiting) wordt aan de zienswijze tegemoetgekomen.

4. Te gast in het landschap

Zienswijze

Bezwaarmaker is van mening dat 'te gast in het landschap' mooi klinkt, maar dat de realiteit een gekunsteld beeld is.

Commentaar

Verwezen wordt naar de desbetreffende commentaren van bezwaarmaker 1.

5. Beheerstichting

Zienswijze

Bezwaarmaker vraagt zich af waarom gekozen is voor een beheerstichting als ware een vereniging voor eigenaren.

Commentaar

Deze constructie is gekozen, omdat traditionele verkaveling binnen deze woonvorm niet past. De beheerstichting behoudt de controle en voorkomt versnippering van het onbebouwde gebied.

6. Bodem en waterhuishouding

Zienswijze

Paragraaf 3.3 geeft onvoldoende inzicht in de bodem en waterhuishouding. Het onderzoek uit 2006 dat is verricht door Grontmij is te beperkt. Grontmij heeft ook een notitie over de waterhuishouding opgesteld d.d. 4 februari 2010. Hierop is in het ontwerpbestemmingsplan niet nader ingegaan, terwijl de waterhuishoudkundige oplossing hier wel op is gebaseerd.

Commentaar

Het rapport van 4 februari 2010 is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In het rapport wordt nader ingegaan op de waterhuishouding als gevolg van de voorgestelde projecten in dit bestemmingsplan. Het waterschap heeft hierop positief gereageerd.

7. Beeldkwaliteitsplan

Zienswijze

Volgens bezwaarmaker is er geen garantie dat de dorpsrand een mooie groene aanblik behoudt ook wanneer fase 2 onverhoopt niet doorgaat.

Commentaar

Indien fase 2 niet doorgaat, zal het gebied terugvallen op zijn huidige grondgebruik. Daarnaast is er aan de noordzijde een forse groenbestemming opgenomen die een landschappelijke inpassing biedt van het geheel.

Zienswijze

Volgens bezwaarmaker komen de ontsluiting en de watergang niet overeen in het bestemmingsplan ten opzichte van hetgeen in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

Commentaar

Dit aspect betreft meer een uitvoeringskwestie dan een bestemmingsplan-kwestie. Daarbij is de maatvoering in het bestemmingsplan juridisch bepalend.

8. Ecologie

Zienswijze

Bezwaarmaker vraagt zich af wanneer een projectplan voor de kamsalamander wordt opgesteld en welke mogelijke consequenties dit heeft voor het bestemmingsplan. Daarnaast merkt de bezwaarmaker op dat het een vogelrijk gebied is. Vogelnesten komen -in tegenstelling tot hetgeen vermeld op pagina 55 van het ontwerpplan- zeker wel voor.

Commentaar

Korthedshalve wordt verwezen naar het commentaar in sub 8 van bezwaarmaker 1.

9. Waterbeheer

Zienswijze

Volgens de bezwaarmaker sluit de inhoud van paragraaf 7.8 (waterbeheer) niet aan op de laatste rapportage van Grontmij. Daarnaast is het ontwerpplan - gebaseerd op de waterprincipes- onvoldoende uitgewerkt om te beoordelen of het landschappelijk inpasbaar is.

De bezwaarmaker verwacht dat de woningen hoog uitsteken boven een nat gebied waar het water erg langzaam infiltreert. Door langdurige natte situaties kan ook muggenoverlast optreden.

Commentaar

Verwezen wordt naar de desbetreffende commentaren van bezwaarmaker 1. Hieruit wordt duidelijk dat zorgvuldig overleg is gevoerd met het waterschap over het ontwerp en het ontwerp als gevolg van de overlegresultaten is aangepast.

Zienswijze

De huidige watergang is als ondergrond op de kaart aangegeven waar de bebouwing volgens de bezwaarmaker strak tegenaan ligt. Er is weinig ruimte voor water en er is ook geen aparte bestemming Water aangegeven. De watergang is nu strak en recht en is niet erg fraai en natuurlijk aangelegd aldus de bezwaarmaker.

Commentaar

De watergang is niet afzonderlijk bestemd, maar opgenomen in de bestemmingsomschrijving, waarmee een en ander voldoende is geborgd. Dit is in de regels van het plan nader vormgegeven. De watergang zoals aangegeven op de verbeelding ligt op enige afstand van de geplande bebouwing en valt binnen de groenbestemming, waarin ruimte is voor water. Voor het overige wordt naar de voorgaande commentaren verwezen.

Zienswijze

Volgens bezwaarmaker komt het gesteld op pagina 57 (vierde alinea) niet overeen met pagina 18 (paragraaf 3.3).

Commentaar

Het waterschap heeft het bestemmingsplan inclusief het ontwerp en het beeldkwaliteitsplan gewogen en beoordeeld. Het waterschap geeft vanuit zijn professie een positief advies. Dit wordt voldoende geacht, omdat alle feiten uit het bestemmingsplan zijn voorgelegd.

10. De regels

Zienswijze

Bezwaarmaker stelt voor een aparte bestemming Water op te nemen in de artikelen 3, 4 en 5.

Commentaar

Binnen de verschillende bestemmingen is expliciet ruimte voor water opgenomen. Het op de verbeelding aangeven van de bestemming Water is niet nodig.

Zienswijze

Bezwaarmaker vraagt hoe hoog het in artikel 8.1 van de regels genoemde plateau komt.

Commentaar

Dit is een uitwerkingskwestie en in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.

Zienswijze

Bezwaarmaker vraagt zich af waarom er nu al een uit te werken woonbestemming (artikel 10) is opgenomen.

Commentaar

Dit heeft betrekking op fase 2 en 3 die eerst gerealiseerd kunnen worden als fase 1 is afgerond. Dit is in het bestemmingsplan vastgelegd.

11. Overleg met ambtenaar

Zienswijze

Bezwaarmaker geeft een puntsgewijze beschouwing van het gesprek op 17 april 2013 met een ambtenaar.

Commentaar

Er heeft een gesprek plaatsgevonden met een ambtenaar in het gemeentehuis. Doel hiervan was te voorkomen dat feitelijke onjuistheden zouden voorkomen in de in te dienen zienswijze. De beschouwing van de bezwaarmaker betreft een eenzijdige interpretatie van dit gesprek. Vooraf heeft geen overleg hieromtrent met desbetreffende ambtenaar plaatsgevonden, waardoor er geen sprake is geweest van een verificatie van deze beschouwing. Derhalve wordt op deze eenzijdige beschouwing niet verder ingegaan, omdat de juistheid daarvan niet is na te gaan.

Conclusie

Zienswijze is ongegrond, met uitzondering van:

- ontsluiting De Hoek;
- toevoegen rapport Grontmij d.d. 04-02-2010.