

OVERLEG EN INSpraak

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden naar de provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest, de Omgevingsdienst Groningen (omgevingsveiligheid) en de Veiligheidsregio Groningen, met het verzoek binnen de aangegeven termijn desgewenst te reageren. Een reactie is ingediend door het Waterschap Noorderzijlvest, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Omgevingsdienst Groningen en de Veiligheidsregio Groningen.

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap geeft aan, op welke wijze en in welke omvang de compensatie ten gevolge van de toename van het verhard oppervlak zal moeten plaatsvinden. Het waterschap kan instemmen met de uitgangspunten van het plan en heeft vervolgens drie aandachtspunten aangedragen.

Er is met het waterschap gesproken over de ligging van de hoofdwatgang aan de westzijde van het plangebied. Deze voldoet niet (meer) aan de norm om als hoofdwatgang in beheer en onderhoud van het waterschap te blijven. Het heeft de voorkeur van het waterschap om er een zogenaamde schouwsloot van te maken. De optie waarbij de watgang als hoofdwatgang vervalt, kan echter niet doorgaan vanwege het niet (voldoende) kunnen verwerven van eigendommen, met name van perceel MRM01 A5835.

De hoofdwatgang zal als zodanig worden gehandhaafd en kan worden verlegd indien extra grond kan worden verworven (noordelijkste perceel, MRM01 A 5837). Het verleggen kan in principe met dezelfde afmetingen als de huidige watgang plus een verbreding ter grootte van de compensatieopgave (gerekend op de waterlijn van 0.00 mNAP). Het voorstel is de nieuwe watgang in één rechte lijn te hergraven.

Doordat de watgang de status van ‘hoofdwatgang’ behoudt geldt er ook in de nieuwe situatie een obstakelvrije zone van 5 m. op het maaiveld gerekend uit de boveninsteek aan de westzijde van de watgang. Dit betreft de zogenaamde ‘beschermingszone’ zoals dat is vastgelegd in de Keur van het waterschap en is bedoeld om de hoofdwatgang te kunnen onderhouden.

Voor het gaan uitvoeren van werkzaamheden aan en nabij de watgang dient te zijner tijd een watvergunning te worden aangevraagd. Daarin zullen voorschriften worden opgenomen over het exacte tracé, hoogteligging, afmetingen, enz.

Een tweede aandachtspunt van het waterschap is de maaiveldhoogte. Als gebouwd wordt mét kruipruimte dient de drooglegging (verschil waterlijn-maaiveld) minimaal 1.30 m te zijn. Bij kruiploos bouwen is dat minimaal 1 m. De feitelijke waterstand is ca. 0.00 mNAP. Dat betekent volgens het waterschap dat het terrein opgehoogd moet worden, afhankelijk van de bouwwijze.

Het laatste aandachtspunt is de compensatie voor de versnelde afvoer als gevolg van de toename van het verhard oppervlak. Conform het beleid van het waterschap dient 10% van de toename als open water te worden gerealiseerd. Dat kan door de te hergraven watgang breder te realiseren óf door het kleine gebiedje net ten zuiden van het plangebied als waterpartij in te richten.

Gemeentelijke reactie:

Aan de door het waterschap naar voren gebrachte aandachtspunten wordt tegemoetgekomen. Naar aanleiding van de overlegreactie wordt het voorontwerpbestemmingsplan aangepast, in die zin dat paragraaf 4.3 Water wordt aangevuld met informatie.

Gedeputeerde Staten van Groningen (Afdeling Ruimte en Samenleving)

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft Gedeputeerde Staten aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen over de aspecten landschap en duurzaamheid. Gedeputeerde Staten vraagt aandacht voor de inpassing van de woningbouwlocatie in het houtsingellandschap en vraagt de gemeente te bevorderen dat bij de planuitvoering rekening wordt gehouden met vormen van duurzame ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie:

Er wordt tegemoetgekomen aan de opmerkingen. In een aparte paragraaf over landschap zal de landschappelijke inpassing van de locatie worden toegelicht. Ook wordt een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt om tegemoet te komen aan de reactie van de provincie. Bij de planrealisering zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met aspecten van duurzame ontwikkeling. Bij de opdrachtgever voor de bouw zal hiervoor speciaal aandacht worden gevraagd.

Omgevingsdienst Groningen

Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico is de Omgevingsdienst Groningen om een advies gevraagd. Op basis van de uitgevoerde risicoberekeningen is de conclusie van de omgevingsdienst dat de PRmax, 30 meter zone en het groepsrisico van de provinciale weg N388 voor het plangebied bestemmingsplan Boerakker – woningbouwlocatie Hoofdweg 14 e.o. geen knelpunt vormen voor het aspect externe veiligheid.

Voor de paragrafen 4.8.1 en 4.8.2 in het voorontwerpbestemmingsplan geeft de omgevingsdienst enkele tekstuele aanvullingen.

Gemeentelijke reactie:

De tekstuele aanvullingen worden verwerkt in de paragrafen 4.8.1 en 4.8.2.

Veiligheidsregio Groningen

Voor de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Groningen. De veiligheidsregio heeft aangegeven dat zij niet binnen de gestelde termijn een advies kunnen geven. Een formeel advies volgt op een later moment. Het plangebied is wel alvast beoordeeld in het kader van de bestrijdbaarheid (bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen). Uit deze beoordeling blijkt, dat de bestrijdbaarheid geen aanleiding geeft tot het treffen van maatregelen. Dit aspect levert geen beperkingen op voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie:

Onder dankzegging wordt de ingediende reactie ter kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze ingekomen overlegreactie niet aangepast te worden.

II. Inspraak

In de periode van 17 april 2015 tot en met 28 mei 2015 is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, de gelegenheid geboden om inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan in te brengen. Op 27 mei 2015 is een reactie binnengekomen van reclamanten woonachtig aan de Hoofdweg 7B in Boerakker. De inspraakreactie is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Reclamanten geven aan moeite te hebben met het voorgenomen bestemmingsplan omdat het betekent dat een agrarisch gebied wordt gewijzigd in een woningbouwlocatie.

Gemeentelijke reactie:

Het plangebied heeft voor het grootste deel de bestemming 'Woongebied' en voor een klein deel de bestemming 'Agrarisch'. Het uitgangspunt is om bij het bestaande lint ten noorden van het plangebied aan te sluiten en een goede overgang naar het buitengebied te maken. De ontwikkeling sluit voorts goed aan bij de gerealiseerde woningbouw aan de oostkant van de Hoofdweg.

Reclamanten zien geen noodzaak tot een grenswijziging van het bestaand stedelijk gebied. Het landschap wordt aangetast ten koste van overbodige nieuwe woningbouw.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente deelt de mening van reclamant niet. Gestreefd wordt naar een landelijke en dorpse woonkern.. Van belang hierbij is dat het geen stedelijk karakter krijgt, maar de locatie juist een groene aankleding krijgt. Er wordt rekening gehouden met de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Er zal een aparte paragraaf over landschap aan het bestemmingsplan worden toegevoegd waarin de landschappelijke inpassing van de locatie beter wordt toegelicht.

Reclamanten hebben in 2006 bewust een kavel gekocht aan de rand van het dorp en gekozen voor een kavel welke geen bouw/woonbestemming had aan de voor- en achterzijde. Reclamanten stellen dat het bestemmingsplan van directe invloed zal zijn op hun wooncomfort vanwege het verlies van vrij uitzicht en een toename van verkeer.

Gemeentelijke reactie:

In voorliggend geval is dit voorontwerpbestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het al dan niet hebben gekocht van een kavel in 2006 is in het kader van dit bestemmingsplan niet relevant.

Niet valt uit te sluiten dat als gevolg van de realisatie van de woningen enige vermindering van het landelijk uitzicht en woonbeleving optreedt. Wij zijn echter van mening dat een vermindering van het uitzicht niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van reclamanten.

Opgemerkt wordt dat in Nederland bewoners van een bestaand dorp rekening moeten houden met enige aantasting van het woongenot door nieuwe ontwikkelingen. Tijdens de looptijd van 10 jaar van het bestemmingsplan is het niet zo dat alle ontwikkelingen stil staan. Daarbij volgt ook uit vast jurisprudentie dat er in Nederland geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Op de door reclamanten gestelde verkeerstoename wordt hieronder gereageerd.

Reclamanten zijn van mening dat de verkeerstoename fors zal zijn en dat de parkeerproblematiek verder zal toenemen door het plan.

Gemeentelijke reactie

Boerakker bestaat reeds uit woonbebouwing. De uitbreidingslocatie is gesitueerd aan de rand van het dorp. De toename in verkeersbewegingen betreft bestemmingsverkeer als gevolg van de nieuwbouw. De verkeersaantrekkende werking van de woningen is gering en kan goed via de bestaande weg worden afgewikkeld.

Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient de geluidhinder op de planlocatie inzichtelijk te worden gemaakt. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er ten aanzien van de woning aan de Hoofdweg 7B sprake is van een akoestisch aanvaardbaar klimaat. Er zal als gevolg van bestemmingsverkeer geen onaanvaardbare situatie ontstaan voor wat betreft geluidhinder naar de woning aan de Hoofdweg 7B.

Uitgaande van een parkeernorm van 1,5-1,8 per woning, ontstaat er een parkeerbehoefte van 15-18 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein gerealiseerd worden, de toekomstige kavels van vrijstaande of halfvrijstaande woningen bieden hier voldoende ruimte voor. Ingeval van realisering van rijwoningen zal een maatwerkoplossing worden uitgewerkt.

Reclamanten stellen dat het voorontwerpbestemmingsplan een weerslag op de waarde van hun woning heeft.

Gemeentelijke reactie:

Indien reclamanten van mening zijn dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van de gronden of de woning, kan hiervoor afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Hiertoe bestaat de mogelijkheid nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het indienen van een planschadeverzoek is een mogelijkheid dat los staat van de planologische procedure.

De aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan is reclamanten niet duidelijk. De procedure is namelijk gestart met een inventarisatie van de woningbehoefte vanuit het dorp na de aankoop van de bouwgrond door initiatiefnemer.

Gemeentelijke reactie:

Het betreft een particuliere ontwikkeling, waarbij de initiatiefnemer de gemeente heeft verzocht om in principe medewerking te verlenen aan het beoogde plan. Gezien het feit dat de ontwikkeling voldoet aan de wetgeving en het beleidskaders wordt hieraan onder voorwaarden medewerking verleend. Een van onze voorwaarden is een onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Vanwege onze wensen ten aanzien van de burgerparticipatie en het creëren van draagvlak in het dorp Boerakker is de initiatiefnemer door ons verzocht het plan voor de start van de planologische procedure voor te leggen aan en te bespreken met het dorp c.q. met het bestuur van Dorpsbelangen Boerakker- Lucaswolde. In onze Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 is voorts opgenomen dat ten behoeve van woningbouw in kleine kernen maatwerk wordt geleverd. Gelet op dit uitgangspunt en de trend van vraaggericht bouwen is initiatiefnemer door ons verzocht de concrete lokale vraag inzichtelijk te maken. Initiatiefnemer heeft aan onze verzoeken voldaan.

De vorm van de uitgezette enquête onder de dorpsbewoners is volgens reclamanten niet objectief en behoorlijk sturend. De uitkomst van de enquête geeft geen reëel beeld van de woningbehoefte. De woningbehoefte is anders dan wordt gesuggereerd in het voorontwerpbestemmingsplan. In het dorp zelf worden namelijk 12 woningen in diverse prijsklassen te koop aangeboden. Enkele daarvan staan al meer dan een jaar te koop. In het hoofddorp Marum worden volgens reclamanten 155 woningen te koop aangeboden waaronder 70 nieuwbouwwoningen.

Gemeentelijke reactie:

In ons regionaal woningmarktonderzoek en onze Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 is cijfermateriaal opgenomen ten aanzien van de behoefte aan woningen in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Om in de behoefte aan woningen te voorzien kunnen wij de woningvoorraad in de periode 2014-2020 met 125 tot 200 woningen uitbreiden. Dit betekent voor de gemeente een bouw van ca. 20 tot 33 woningen per jaar. De huishoudensprognose is een belangrijke onderlegger voor deze aantallen. Ontwikkelingen als krimp en vergrijzing zijn in de aantallen verwerkt.

In alle dorpen kan behoefte zijn aan nieuwe woningen. Voor nieuwbouw in kleine dorpen is gekozen voor het principe van lokaal maatwerk. Binnen de beschikbare bandbreedte van 125-200 woningen in de periode 2014-2020 is ruimte voor lokaal maatwerk oftewel kleinschalige initiatieven die een toegevoegde waarde voor een klein dorp hebben. Om meer gericht op de lokale situatie de woningbehoefte in beeld te krijgen, is in het dorpsgebied Boerakker - Lucaswolde een enquête onder de dorpsbewoners gehouden. Deze enquête heeft initiatiefnemer tezamen met Dorpsbelangen Boerakker-Lucaswolde voorbereid en uitgevoerd. Tevens is ten behoeve van inschatting van de woningmarkt een consultatie met deskundigen gehouden en is gebruik gemaakt van de beleidsnota's van provincie, gemeenten en woningbouwcorporatie Wold & Waard. Wij zijn van mening dat de opzet van het onderzoek c.q. de enquête betrouwbaar is. Uit de enquête blijkt een bescheiden lokale vraag.

De woningmarkt is veranderlijk en het is dan ook mogelijk dat in de komende tijd sprake zal zijn van een verschuiving van behoeften. Het bestemmingsplan kent een planperiode van 10 jaar. Het voorliggende plan tot woningbouwuitbreiding biedt mogelijkheden voor een gefaseerde ontwikkeling. Met flexibiliteit in het bestemmingsplan kan goed worden geanticipeerd op de woningmarkt en mogelijk veranderende behoeften.

Reclamanten wijzen op het ontbreken van een ecologisch onderzoek en stellen dat enkele jaren geleden bijzondere plant- en diersoorten aanwezig waren bij de ontwikkeling van het woningbouwplan aan de oostzijde van de Hoofdweg.

Gemeentelijke reactie:

In het kader van dit bestemmingsplan is gekeken naar het al dan niet voorkomen van en eventuele effecten op de Ecologische Hoofdstructuur(EHS) en gebieden aangewezen volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn. Tevens is een inschatting gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet.

Gezien de aard en de omvang van de voorgestelde ontwikkelingen en de afstand van het plangebied tot het EHS-gebied (> 300 m) is gesteld dat dit bestemmingsplan geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft. Door de ligging van het plangebied aan de rand van het bebouwingslint zijn er geen hoge ecologische verwachtingswaarden te verwachten. Daarnaast zijn er vanuit het huidige gebruik geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van beschermde soorten op en rondom het perceel en grenst het plangebied aan een open agrarisch gebied waarheen migratie mogelijk is. Gelet op deze omstandigheden wordt een apart ecologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Voor de betreffende woningbouw aan de oostzijde van de Hoofdweg is destijds een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn de algemene soorten: bosmuis, veldmuis, bruine kikker en kleine watersalamander aangetroffen en geen bedreigde soorten.