



Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan
Woningbouw Paterswolde Noord

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Inspraak en vooroverleg	3
3. Samenvatting ingediende zienswijzen.....	4
4. Beantwoording zienswijzen.....	6
5. Conclusie en voorgestelde wijzigingen.....	14
 Bijlagen:.....	 15
1. EHS-kaart provincie Drenthe	
2. Reactie Provincie Drenthe	
3. Reactie Waterschap Noorderzijlvest	

1 Inleiding

De voormalige OBS Paterswolde Noord op het perceel Groningerweg 8 te Paterswolde heeft al enige tijd geen onderwijsfunctie meer. Dit hangt samen met het accommodatiebeleid van de gemeente, waarin wordt voorzien in de herhuisvesting van een aantal basisscholen. In dit kader is de voormalige basisschool gesloten. Totdat het gebouw wordt gesloopt, wordt de school anti-kraak bewoond. Door de initiatiefnemer PC Vastgoed is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van 11 kwalitatief-hoogwaardige vrijstaande woningen in de vrije koopsector. De gemeente Tynaarlo heeft met dit planvoornemen ingestemd.

Het ontwerp van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder hebben vanaf vrijdag 13 januari 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 12 januari gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. De stukken zijn digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening.

2. Zienswijzen en overlegreacties

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging, kon iedereen schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingplan, het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder indienen bij de gemeenteraad van Tynaarlo.

Wij hebben vijf schriftelijke zienswijzen ontvangen afkomstig uit het postcode gebied 9765 EA en een schriftelijke zienswijze van de Vereniging voor Natuur- en Milieueducatie (IVN), afdeling Eelde-Paterswolde. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk verklaard.

De zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder.

Overlegreacties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan de Provincie Drenthe en Waterschap Noorderzijlvest.

Van beide instanties hebben wij een reactie ontvangen. Provincie Drenthe geeft aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Het Waterschap Noorderzijlvest heeft geen bezwaar en geeft aan de verdere detailuitwerking in gezamenlijkheid met initiatiefnemer en gemeente te willen oppakken. Hieraan zal gevolg worden gegeven. Zie verder de bijlagen voor beide reacties.

3. Samenvatting ingediende zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn hieronder samengevat weergegeven. De aard van de zienswijzen is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Omwille van de leesbaarheid is ervoor gekozen om de zienswijzen te rubriceren in vier categorieën a t/m d.

a. Landschapsinrichting

1. Er moet rekening worden gehouden met behoud van het open gebied, welke nu aansluit op omliggende (natuur)gebieden, zoals het Hesselinksbos en het Kluivingsbos. Voor de hand ligt meer om het als natuurgebied te bestemmen, want het plangebied is gelegen tussen “De Onlanden” en het “Paterswoldse meer”. Het gebied maakt deel uit van de ecologische hoofdstructuur. Daarin 12 grote villa’s bouwen is een grote fout.
2. Het plan is niet in lijn met wat de provincie beoogt. De provincie pleit juist voor het behouden van ruimtelijke kwaliteit. Het plan Paterswolde Noord past niet binnen het karakteristieke bebouwingspatroon van de Groningerweg of de Boterdijk, het versterkt de bestaande bebouwing niet en het verhoogt de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving niet.
3. De ontwikkeling is niet overeenkomstig het Cultuur Historisch Kompas, want daarin staat hoe vrije ordening van bebouwing, afgewisseld met houtwallen en bossen, in stand wordt gehouden. De historische lintbebouwing wordt nu verbroken door er een wijk te bouwen. Lintbebouwing is kenmerkend voor dit gebied, de schaal van het nieuwe woongebied is té veel voor dit gebied.

b. Inrichting plangebied

1. Het gebied is ongeschikt want het is deels zeer drassig en te laag gelegen. Daarbij is het niet logisch dat op de veel hoger gelegen wei een vijver is gepland.
2. Het aanwezige transformatorstation veroorzaakt een irriterend geluid bij mistig weer en de stations zijn niet ongevaarlijk wegens explosie- en brandgevaar.
3. Het noordelijk gedeelte waar de beoogde vijver wordt aangelegd, moet openbaar gebied blijven. Ook in de plannen wordt gesproken over openbare ruimtes.
4. Er mag geen doorgang ontstaan voor voetgangers vanuit het plangebied richting het voetpad, gelegen achter de Boterdijk. Die sluiproute moet afgesloten worden en dat kan met een hekwerk nabij het transformatorstation.

c. Beeldkwaliteit

1. In de toelichting van het bestemmingsplan staat het voormalig schoolgebouw als beeldbepalend aangemerkt. Er is slechts plaats voor één tot twee gebouwen aan de Groningerweg en het voormalige schoolgebouw dient daar één van te zijn. Ook gaat het om een markant, meer dan 100 jaar oud (school)gebouw, dat wordt gesloopt. Er kan een nieuwe functie voor het gebouw worden gecreëerd, waarbij het een goede plek zou kunnen zijn met een nieuwe centrumfunctie voor de buurt.
2. Het landelijk karakter van de huizen aan de Boterdijk, die hier al staan vanaf 1948, wordt zwaar aangetast. Dat komt omdat een aantal huizen gebouwd zijn met een nok lager dan 6 meter en daarachter komen nu moderne villa’s van 10 meter hoog. Het betekent ook verlies van privacy. Vanuit de nieuwbouw kijk je recht naar binnen in de lage huizen. Ook komen de nieuwe huizen te dicht op de perceelgrens, waarbij geen ruimte is voor groene bomen en parkachtige sfeer.
3. Vanwege de ruime bouwregels om 30 tot 40 procent van het perceel te mogen bebouwen, in combinatie met fors overstekende daken, ontstaat een vrijwel aaneengesloten bebouwing. Dat is niet passend in deze landelijke omgeving.
4. Laat de bebouwing niet verder komen dan tot aan de grens van het trafogebouw.

-
5. Er wordt niet ingegaan op de aanwezige beplanting en bomen op het perceel. Helaas geen woord over de aanwezigheid van diverse prachtige boomsoorten en singels, die ook worden gebruikt door vele vogelsoorten om te broeden en te foerageren. Door dit alles te verwijderen, verdwijnt ook de relatie met het verleden, met de cultuurhistorie. De gemeente zou een aantal bomen moeten behouden, dan wel moeten zorgen voor compensatie voor de te verdwijnen beplanting. Het streven moet zijn om het bestaande groen in belangrijke mate te respecteren.

d. Diversen

1. Er wordt hier postzegelplanologie toegepast welke niet aanvaardbaar is, ook gelet de doelstelling van de Wet R.O.
2. Het is onaanvaardbaar dat uit de verbeelding blijkt dat binnen 20 meter vanaf de noordelijke erfgrens niet mag worden gebouwd, terwijl dat aan de zuidzijde slechts 2 meter is. Reserveer ook daar een even brede groenstrook.
3. Het deel van het oude schoolpad, gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Boterdijk, hoort volgens de verbeelding tot het woongebied. Dat is echter niet juist, want de gemeente blijft in zijn geheel eigenaar van het pad. Als de gemeente de grond van dit pad wil verkopen, dan eerst de bewoners van de Boterdijk hiervoor benaderen.
4. Over het (voetbal-)terrein is een vaste route voor reeën die zich van het Kluivingsbos verplaatsen via Hesselinksbos naar de Braak. In verband met de aanwezigheid van kunstnesten voor huiszwaluw en (vroegere?) waarnemingen van gierzwaluwen is verder onderzoek gewenst.
5. De ladder van duurzame verstedelijking is niet goed toegepast: er is geen regionale behoefte. Er wordt gegoocheld met cijfers. De gemeente beroept zich op het Structuurplan voor het ruimtelijk beleid uit 2006 en de Structuurvisie Wonen uit 2013. In de Structuurvisie wonen wordt beschreven dat de ambitie van 2006 door de crisis in 2008 inmiddels moet worden bijgesteld. Daarnaast voorziet de gemeente een krimp in het aantal inwoners en beschrijft zij dat de vraag naar nieuwe woningen grotendeels zal kunnen worden opgevangen door het vrijkomen van bestaande woningen door overlijden of vertrek naar een zorginstelling.
6. Is er advies ingewonnen bij de leden van de klankbordwerkgroep die betrokken waren bij het opstellen van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP)?

4. Beantwoording zienswijzen

Onderstaand zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Hierbij is dezelfde rubricering als in hoofdstuk 3 aangehouden.

a. Landschapsinrichting

1. Met het huidige ontwerp wordt de open ruimte tussen de bebouwing van de Groningerweg en de Onlandsweg volledig gerespecteerd. De villa-achtige woningen van het plan vormen de nieuwe overgang tussen de noordelijke woonboerderij van Groningerweg 12 en de achterkanten van de Boterdijk. De plek vormt de beëindiging van de reeks van ruimtes in de straat.

Er is geen aanleiding om het plangebied te bestemmen als natuurgebied. Het plangebied heeft namelijk geen belangrijke ecologische relaties met de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd natuurgebied in het kader van de Nbw (Natuurbeschermingswet) en de gronden zijn niet aangewezen als EHS (Ecologische Hoofd Structuur). De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde natuurgebieden uit de Nbw is circa 4,5 km. Dit betreft het Natura 2000-gebied Drentsche Aa, ten zuidoosten van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van circa 50 meter ten zuiden van het plangebied. De omringende gebieden zoals het Hesselingsbos en het Kluivingsbos grenzen niet aan het plangebied. De afstanden tot deze natuurgebieden zijn respectievelijk circa 430 m¹ en 225 m¹. Het plangebied heeft gezien deze afstanden geen directe ruimtelijke relatie met deze gebieden.

Een weergave van de EHS-kaart, welke door Provincie Drenthe is vastgesteld, is toegevoegd aan de bijlage van deze zienswijzennota.

2. Met het plan worden maximaal 12 vrijstaande woningen gerealiseerd op ruime kavels in een groene omgeving. Met dit aantal woningen in combinatie met het geschetste planontwerp, wordt juist ingezet op behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Zowel in de fase van het voorontwerp als het ontwerpbestemmingsplan heeft de Provincie Drenthe aangegeven dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid. In het kader van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) heeft Provincie Drenthe het bestaande woongebied aan de Boterdijk en aan de Groningerstraat gekenmerkt als bestaand stedelijk gebied. Ook het beoogde plangebied van de nieuwe woningbouwlocatie maakt hier deel van uit. Er vindt dan ook geen uitbreiding plaats van het stedelijk gebied.
3. In het Cultuur Historisch Kompas, opgesteld door de Provincie Drenthe, wordt een beleidsvisie beschreven met betrekking tot een provinciaal kader voor nieuwe ontwikkelingen. De voorgenomen planontwikkeling is niet van een dusdanige omvang en vorm dat sprake is van aantasting van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Door de ruimtelijke opzet van het plan blijven doorzichten naar het omliggende buitengebied voldoende aanwezig. Ook planologisch vormt de locatie van de voormalige school door haar specifieke ligging tussen een bestaande boerderij en de bebouwing aan de Boterdijk een eigen sub-ruimte. Dit gaat niet ten koste van de specifieke lintstructuur. Tot slot heeft, zoals onder punt 2. beschreven, de Provincie Drenthe ingestemd met de ontwikkeling in dit plangebied.

Conclusie m.b.t. landschapsinrichting:

Er bestaat geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan door te voeren met betrekking tot de landschapsinrichting.

b. Inrichting plangebied

1. Op dit moment is het plangebied nog niet geschikt voor het voorgestelde woningbouwprogramma. Na de sloop van het schoolgebouw en het opschonen van het terrein, zal het totale plangebied eerst bouwrijp worden gemaakt. Dit betekent dat de gronden op de juiste hoogte zullen worden gebracht, een nieuwe infrastructuur wordt aangelegd, de gewijzigde waterhuishouding geregeld wordt en de definitieve bouwpercelen worden gevormd. Voorafgaand hieraan wordt er zorgvuldig een ontwerp gemaakt voor deze onderdelen, e.e.a. in overleg tussen initiatiefnemer, gemeente, waterschap en de nutsbedrijven.

Voor de inrichting van de (deels openbare) gebieden, die niet als bouwperceel worden uitgegeven, zal een totaalontwerp voor infra-, groen- en water worden gemaakt. In dit ontwerp zal voor de waterhuishouding ook rekening gehouden worden met de aanleg en/of behoud van open water in relatie tot het toenemen van verhard oppervlak en de afvoer van (hemel)water uit het plangebied. De geprojecteerde vijver op de tekening van het voorlopige inrichtingsplan, zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan, is hierbij een eventuele mogelijkheid maar staat nog niet vast.

2. Voorafgaand aan het opstellen van het onderhavige woningbouwplan heeft afstemming plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en Enexis over het schakelstation achter Boterdijk 9, in hoeverre het schakelstation een beperking zou kunnen vormen voor de geplande woningbouw. Hieruit is het volgende naar voren gekomen:
 - er moet een toegang komen vanuit het plangebied naar het schakelstation;
 - er moet met de positie van bebouwing/beplanting rekening gehouden worden met het bestaande leiding tracé van/naar het schakelstation;
 - in het schakelstation staan twee transformatoren, waarbij sprake is van geluidproductie. Enexis moet voldoen aan het Activiteitenbesluit Milieubeheer; de toegestane grenswaarde voor deze geluidproductie wordt niet overschreden;
 - er zijn geen eisen/beperkingen voor de woningbouw als het gaat om afstand en veiligheid.

In het plan is rekening gehouden met het bovenstaande. De geplande woningen kunnen dus in de nabijheid van het schakelstation worden opgericht, rekening houdend met het bovenstaande.

3. Het plangebied krijgt een openbaar gebied waarop de ontsluiting van de toekomstige bouwpercelen wordt aangelegd met de bestemming 'verkeer'. Hiervoor zal een ontwerp voor de totale inrichting van bestrating, groen, open water, etc. worden gemaakt. Het gebied met de bestemming 'groen', gelegen naast Groningerweg 12, in de noordoosthoek van het plangebied zal tevens in het totale groenontwerp worden meegenomen en aangelegd. Echter dit betreft een perceel dat niet in eigendom is van initiatiefnemer of gemeente. Dit perceel zal niet openbaar toegankelijk zijn. Wel is tussen initiatiefnemer en de huidige eigenaar vastgelegd dat het groenontwerp en -aanleg van dit perceel

geschiedt door initiatiefnemer, in aansluiting bij het totale ontwerpconcept voor de openbare ruimte van het plangebied.

4. De gronden aan de zuidzijde van het plangebied zullen allen uitgegeven worden als bouwpercelen, bestemd voor een vrijstaande villa met bijgebouwen en tuin, behoudens een toegang tot het schakelstation van Enexis vanuit het plangebied. Het bedoelde voetpad wordt in de nieuwe situatie aan de zuidzijde begrensd door de privé-tuinen van particuliere eigenaren aan de Boterdijk, aan de noordzijde door de bouwpercelen van toekomstige eigenaren en aan de oostzijde door het perceel van het schakelstation van Enexis. Het perceel van het schakelstation is reeds afgeschermd middels een hekwerk. In de toekomstige situatie zal het voetpad 'doodlopen' tegen dit hekwerk. Van een doorgaande route zal dus geen sprake zijn. Zie aanvullend ook de reactie onder punt d.3.

Conclusie m.b.t. planinrichting:

De zienswijzen in dit hoofdstuk vormen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, behoudens dat het voetpad geen onderdeel meer vormt van de verbeelding van het bestemmingsplan (zie ook beantwoording onder d.3.).

c. Beeldkwaliteit

1. Indiener merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan het voormalige schoolgebouw als beeldbepalend is aangeduid. Echter dit is onjuist. Het schoolgebouw heeft nooit een beeldbepalende aanduiding gehad, niet in het vigerende bestemmingsplan 'Kleinere kernen' (vastgesteld in 2010) en ook niet in het (voor)ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw Paterswolde Noord'. Er is hier geen sprake van een rijksmonument en ook is het gebouw niet opgenomen in de provinciale monumentenlijst. Er is daarom geen aanleiding geweest om dit voormalige schoolgebouw aan te duiden als beeldbepalend pand en als zodanig te behouden. Al in 2004 is door de toenmalige gemeenteraad besloten om het schoolgebouw af te stoten en de locatie te bestemmen voor woningbouw.
2. Het bebouwingsbeeld van de woningen aan de Boterdijk is heel wisselend. Er zijn verschillende dakvormen, zoals plat dak, alzijdige kap en zadeldak. Ook is er variatie in nokhoogte en naast vrijstaande woningen zijn er twee-onder-één kap woningen gebouwd. De bouwhoogte van de woningen in het nieuwe plangebied laat geen afwijkend beeld zien ten opzichte van woningen in de naaste omgeving. Ook blijft het bebouwingsbeeld van de Boterdijk in stand, gelet het feit dat de nieuwe woningen op minimaal 25 tot 40 meter vanaf de achtergevel van de bestaande bebouwing komen en dat er een sterke lokale groenstructuur aanwezig is. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte en erfafscheidingen van het nieuwe plan wordt ingestoken op een stevige groenstructuur. Gelet op het bovenstaande, wordt de kans op verlies aan privacy dan ook gering geacht. Zie ook reactie onder punt c.4.
3. Het plan beoogt een ruime en landelijke ontwikkeling, met grote kavels van minimaal 800m² tot maximaal 1600 m². Met de planoppervlakte van 2 hectare en 12 woningen ontstaat een gemiddelde dichtheid van 6 won/ha. Op de schaal variërend tussen hoog stedelijk en landelijk, wordt een woningdichtheid van tussen de 5 en 10 woningen per hectare gedefinieerd als landelijk locatietype. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan bevatten goede instrumenten om de beoogde landelijke kwaliteit te waarborgen. Hierin is het juist de bedoeling om aaneengesloten bebouwing te voorkomen. Dit blijkt onder andere uit de

regels van het bestemmingsplan waarin een minimale afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens is opgenomen, de maximaal toegestane oppervlakte van een hoofdgebouw is gerelateerd aan de oppervlakte van het bouwperceel en er een beperkte oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan.

De regels onder 'Artikel 5 Woongebied' in het bestemmingsplan worden wel aangepast. De maximale oppervlakte van een hoofdgebouw wordt in het definitieve bestemmingsplan beperkt tot 240 m², vermeerderd met 30% van de perceelgrootte die de 800 m² te boven gaat. Dit betekent dat regel 5.2.1. lid j.2. komt te vervallen in het definitieve bestemmingsplan (die regel betreft een toegestane oppervlakte van 360 m² bij een perceelsgrootte vanaf 1000 m²).

4. De bovengenoemde ruimtelijke kwaliteit maar ook de economische uitvoerbaarheid vergt een ruime opzet van het plan waarbij het gehele terrein benut wordt. Wel wordt de zuidelijke grens van het bouwvlak in het definitieve bestemmingsplan opgeschoven, waarbij een hoofdgebouw op minimaal 8m uit de achterste bouwperceelgrens opgericht moet worden. Dit is nader toegelicht op punt 2. op blz. 10 van deze nota.
5. De gemeente heeft een bomeninventarisatie uitgevoerd. Daarbij is geconstateerd dat er geen monumentale bomen in het plangebied aanwezig zijn. Wel zijn een aantal volwassen bomen, met name Linde en Eik, als behoudenswaardig aangemerkt.

Gelet op de omvang en leeftijd van de bomen, kunnen deze bomen niet meer worden verplaatst. Als echter door de nieuwe verkaveling en inrichtingsontwerp de bomen ook niet behouden kunnen worden, wordt er op basis van de APV een herplantplicht opgelegd aan de initiatiefnemer. Overigens, in zijn algemeenheid geldt dat het beschermingsregime voor bomen en beplanting niet is geregeld in het bestemmingsplan. Daarvoor zijn van belang de Wet natuurbescherming (voorheen Boswet), Algemeen Plaatselijke Verordening, Groene dorpenplan, Bomenstructuurplan en het Bosbeheerplan.

De gemeente wil ook benadrukken dat er veel waarde wordt gehecht aan een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het (openbaar) groengebied. In het beeldkwaliteitsplan wordt hier nader op ingegaan. Zo dient er een gedetailleerd inrichtingsplan te worden ontworpen, waarin aandacht is voor bomen en beplanting die passend zijn in de sfeer van de omgeving. De erfafscheiding van de tuinen speelt een grote rol, daarom worden in het plan ook de specificaties van de groene tuinafscheidingen opgenomen. Langs de buitenzijde van het gebied is een bestaande haag aanwezig. Indien nodig wordt deze aangevuld, zodat een stevige overgang naar het omliggende landschap wordt gerealiseerd. Om de kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte te borgen, zal het inrichtingsplan worden getoetst door de gemeente.

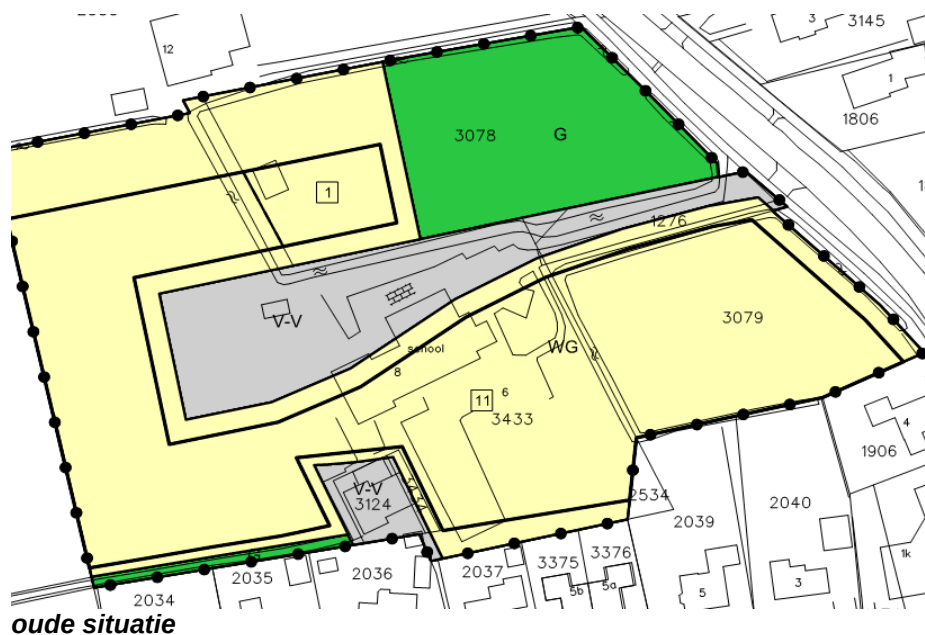
Conclusie m.b.t. beeldkwaliteit:

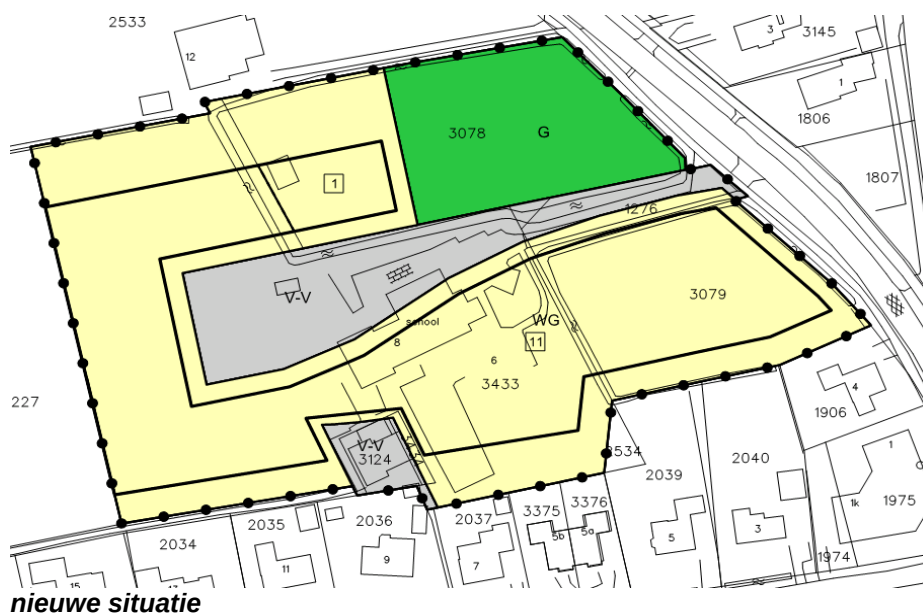
In het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze onder punt c.3. de maximale bebouwingsoppervlakte van een hoofdgebouw op het bouwperceel beperkt. Dit leidt ertoe dat bestemmingsplanregel 5.2.1. lid j.2. komt te vervallen.

d. Diversen ruimtelijke ordening

1. Postzegelbestemmingsplan is geen officiële benaming volgens de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van deze beoogde woningbouwontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan vereist, welke voldoet aan Afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De doelstelling van de Wro staat hieraan niet in de weg.
2. De ruimte die is ingetekend aan de noordkant van het plangebied, tussen de boerderij op Groningerweg 12 en het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woningen worden opgericht, is ontstaan om de ruimtelijke afstand te waarborgen tussen de bebouwing onderling. De maat tussen de zijgevel van de Groningerweg 12 en het naastgelegen bouwvlak bedraagt nu ca. 20 meter.

Aan de Boterdijk is de situatie anders, want op de verbeelding in het ontwerp bestemmingsplan is het bouwvlak dicht nabij de achtererven van de woningen aan de Boterdijk ingetekend (zie onderstaande afbeelding, oude situatie). Om nu de privacybelangen van huidige en nieuwe bewoners voldoende te waarborgen, zal de zuidelijke grens van het bouwvlak nu worden ingetekend op minimaal 8 meter vanuit de zuidelijke plangrens. Tevens wordt daarbij gehanteerd dat de afstand van het hoofdgebouw tot aan de (zijdelingse) bouwperceelgrens tenminste 3 meter moet bedragen. Zie de onderstaande afbeelding met daarin de nieuwe situatie. De afstand van de achtergevels van de woningen aan de Boterdijk tot aan het bouwvlak bedraagt nu circa 25m tot 40m.





3. Het voetpad achter de woningen aan de Boterdijk is in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan onderdeel van het plangebied en ingetekend als groenstrook. Feitelijk verandert er ter plaatse in de nieuwe situatie niets, want het voetpad blijft gehandhaafd. Ook de eigendomssituatie, het voetpad is eigendom van de gemeente, verandert niet. Derhalve is besloten om de verbeelding aan te passen en het voetpad geen deel meer te laten uitmaken van het plangebied. De plangrens achter Boterdijk 9, 11 en 13 wordt opgeschoven naar de Noordzijde van het voetpad. Zie de bovenstaande verbeelding (nieuwe situatie). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijze.
4. De Provincie Drenthe heeft in de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) vastgelegd dat een aantal diersoorten, waaronder de ree, vrij te stellen van de verboden zoals opgenomen in artikel 3.10 Wet natuurbescherming. De vrijstelling is onder andere gericht op de volgende handeling: de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied. Derhalve vormt de eventuele aanwezigheid van de ree in het (omliggende) gebied geen belemmering voor de ontwikkeling van het beoogde nieuwe woongebied.

Er is t.b.v. de bestemmingsplanprocedure voor de beoogde woningbouw een ecologische inventarisatie gedaan, zie hoofdstuk 4.9 van de toelichting en bijlage 'Ecologische inventarisatie Woningbouw Paterswolde Noord' bij het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is een verkenning gedaan naar de op locatie in het wild levende plant- en diersoorten en hun leefomgeving. Dit is een zorgplicht voorafgaand aan de sloop van het bestaande schoolgebouw en het verwijderen van de op locatie aanwezige groenstructuren.

De huiszwaluw is een vogelsoort die alleen in het broedseizoen beschermd is. Het verstoren of vernietigen van verblijfplaatsen buiten het broedseizoen is geen overtreding van verbodsartikelen uit de Flora en Faunawet dan wel Wet natuurbescherming. In het rapport is wel opgenomen dat gewerkt dient te worden buiten het broedseizoen.

De gierzwaluw is en was een soort met een jaarrond beschermde nestplaats. De bebouwing is eerder als ongeschikt beoordeeld voor de gierzwaluw; er zijn geen geschikte invliegopeningen aangetroffen. De gierzwaluw is aanzienlijk groter (langer) dan de huiszwaluw en heeft kortere poten. Kunstnesten van huiszwaluw zijn door hun afmetingen en vormgeving niet geschikt voor gierzwaluw.

De resultaten van de ecologische verkenning geven geen aanleiding tot nader onderzoek naar de bestaande flora en fauna.

5. In hoofdstuk 4.1 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is beschreven welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de beantwoording van trede 1: is er sprake van een regionale behoefte? Daarin wordt verwezen naar zowel de Structuurvisie Wonen en het woningbehoefteonderzoek van Companen.

De Structuurvisie is tot stand gekomen in de periode dat er sprake was een diepe crisis op de woningmarkt. Op dat moment was sprake van een stagnatie in de markt, hetgeen gevolgen had voor de verkopen in grote projecten als Ter Borch en Groote Veen. In deze structuurvisie is ook de tabel met de woningprogrammering opgenomen, welke onderdeel is van de afspraken in regioverband Groningen-Assen (RGA). Gelet op deze bouwopgave is in 2015 besloten om bureau Companen te vragen om een brede cijfermatige basis te geven voor een risico-haalbaarheidsanalyse van de diverse bouwplannen. De beoogde ontwikkeling in Paterswolde Noord is als herontwikkelingslocatie opgenomen in de regionale woningprogrammering met een maximaal aantal van 24 woningen.

Het CBS onderzoekt algemene landelijke trends, zonder dat hierbij sprake is van een regionale duiding. Het bureau Companen heeft bij haar onderzoeken rekening gehouden met de specifieke regionale en gemeentelijke demografische trends en situatie op de woningmarkt. In het rapport “Extra voorbereiding ter voorbereiding op de prestatieafspraken” van Companen is altijd sprake van bronvermelding bij de gepubliceerde cijfers en statistieken. Deze bronnen zijn met name Provincie Drenthe en het CBS. Het bureau Companen is in de visie van de gemeente een betrouwbaar en gerenommeerd onderzoeksbureau op het gebied van de woningmarkt. Er is geen gegronde reden om dit in twijfel te trekken.

Het rapport “Extra onderzoek ter onderbouwing van de prestatieafspraken” is opgeleverd in februari 2016 en bevat tevens voor de kern Eelde-Paterswolde een uitgebreide uitwerking van de demografische ontwikkeling en van de huidige en toekomstige woningvraag.

Companen concludeert dat de bevolking in Eelde-Paterswolde nagenoeg stabiel blijft tot 2030. Daarbij is er wel sprake van een toename van het aantal huishoudens, variërend van 320 tot 410, echter er doet zich tevens een huishoudensverdunding voor. Het aantal ouderenuishoudingen neemt flink toe, terwijl in de leeftijdscategorie 30-40 jaar dit flink terug loopt. In de cijfermatige trendprognose 2015-2030 laat het onderzoek zien dat de grootste vraagverwachting zich voordoet in de categorie ‘koop vrijstaand’ met 110 woningen (zie onderstaande tabel 4.6 uit het rapport ‘Extra onderzoek ter onderbouwing van de prestatieafspraken’). Het is een doorkijk tot 2030 en daarmee een eerste indicatie. Daarmee wordt aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte aan woningen in de categorie ‘koop vrijstaand’.

Tabel 4.6: Kern Eelde-Paterswolde. Vraagverschuiving naar eigendoms categorie en woningtype volgens de trendprognose en de prognose verandering van tijdperk, 2015 - 2030*

	2015-2020	2020-2025	2015-2030
Huur eengezinswoning.	+20 tot +30	+20	+60 tot +70
Huur appartement	+10	0 tot +10	+20
Koop rij	+20 tot +40	+10 tot +20	+50 tot +60
Koop 2-1 kap	+20	+20	+50
Koop vrijstaand	+30 tot +50	+40 tot +50	+110
Koop appartement	+10	+20	+50
Totaal	+110 tot +160	+110 tot +140	+340 tot +360

Bron: CBS microdata 2015, bewerking Companen.

*Let op: door afronding op tientallen kunnen de cijfers enigszins afwijken van de cijfers in tabel 4.4 en 4.5.

De woningbouwmonitor van de Regio Groningen Assen van april 2017 laat zien dat de woningmarkt zowel regionaal, als gemeentelijk zich in de afgelopen periode gunstig heeft ontwikkeld. Dit maakt dat het inwonertal van de gemeente in 2016 ruim uitkomt boven de prognoses zoals door het bureau Companen zijn opgesteld. Dit maakt dus dat de werkelijke vraag en behoefte hoger zullen uitvallen dan in de prognoses voorzien. Hierbij geldt tevens dat de druk op de markt toeneemt naarmate de locatie dichterbij de stad Groningen ligt.

In deze beoogde ontwikkeling in Paterswolde Noord is sprake van maximaal 12 vrijstaande woningen, welke worden aangeboden in het hoogste prijssegment (> € 500.000,-). Dat is een prijssegment waarbinnen in Eelde-Paterswolde niet wordt voorzien middels andere nieuwbouwprojecten.

De gemeente concludeert dat voldoende is aangetoond dat het beoogde woningbouwplan van maximaal 12 vrijstaande woningen voorziet in een regionale behoefte. Daarmee wordt trede 1 van de Ladder van duurzame verstedelijking met 'ja' beantwoord.

6. Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is, in 2009, tezamen met een klankbordgroep tot stand gekomen. Na vaststelling van dit beleidsdocument is de klankbordgroep ontbonden van haar taken. Voor de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan is er geen aanleiding geweest om advies in te winnen bij leden van deze voormalige klankbordgroep. Belangrijk in het kader van het LOP is dat er een verantwoorde inpassing in het landschap heeft plaatsgevonden. Eerder is in de beantwoording onder punt a. "Landschapsinrichting" uiteengezet hoe deze inrichting tot stand is gekomen.

Conclusie diversen ruimtelijke ordening:

Aan de zienswijzen genoemd onder de punten d2 en d3 wordt (gedeeltelijk) tegemoetgekomen. In het definitieve bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen gedaan:

- De grens van het bouwvlak wordt aan de zuidzijde van het plangebied opgeschoven tot minimaal 8m uit de achterste bouwperceelgrens.
- De plangrens achter Boterdijk 9, 11 en 13 wordt opgeschoven naar de Noordzijde van het voetpad. Daarmee is dit voetpad niet meer gelegen in het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan en blijven de regels van toepassing overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

5. Conclusie en voorgestelde wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan:

- op de verbeelding wordt de zuidelijke grens van het bouwvlak nabij de Boterdijk 8 meter opgeschoven in noordelijke richting; hierdoor bedraagt de afstand van de achtergevels van de woningen aan de Boterdijk tot aan het bouwvlak circa 25 tot 40 meter;
- op de verbeelding wordt het huidige voetpad achter de woningen aan de Boterdijk buiten de begrenzing gelaten van het nieuwe plangebied;
- in de regels wordt de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw beperkt door het verwijderen van een regel die naar verhouding grote(re) hoofdgebouwen toestaat; het betreft artikel 5.2.1 lid j.2 welke komt te vervallen.

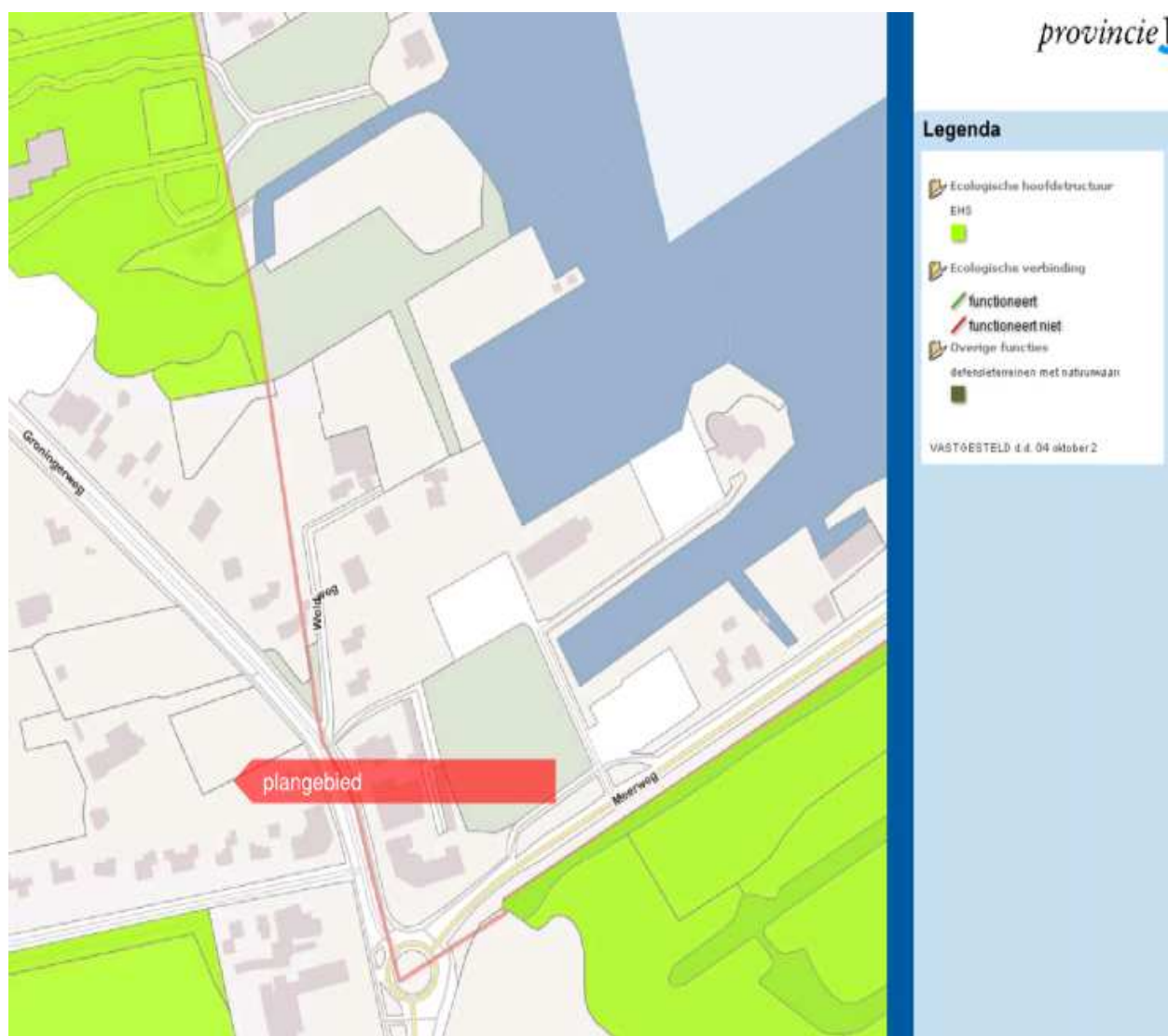
In het beeldkwaliteitsplan wordt in paragraaf 3.2 gesuggereerd dat het groengebied grenzend aan de noordelijke kavel van Groningerweg 12 onderdeel is van de openbare ruimte. Echter, dit deel van het plangebied is niet in eigendom van de initiatiefnemer of gemeente. Derhalve is dit geen openbaar gebied. Wel is tussen initiatiefnemer en de huidige eigenaar vastgelegd dat het groenontwerp en -aanleg van dit perceel geschiedt door initiatiefnemer, in aansluiting bij het totale ontwerpconcept voor de openbare ruimte van het plangebied. De tekst in het definitieve beeldkwaliteitsplan zal dan ook dien overeenkomstig worden aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

Naast bovengenoemde wijzigingen worden ambtshalve ook een aantal wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze hebben betrekking op:

- Toelichting paragraaf 4.1. Ladder Duurzame Verstedelijking: De tekst wordt deels aangepast en in overeenstemming gebracht met de beantwoording van de zienswijze onder punt d.5.
- Toelichting paragraaf 4.10. Externe veiligheid: Tekstuele toevoeging dat de dichtstbijzijnde afstand van de gasleiding tot aan het plangebied circa 135 meter bedraagt en daarmee vormt de ligging van deze leiding geen belemmering in het kader van de externe veiligheid.
- Toelichting hoofdstuk 7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid: Hierin zullen de resultaten van de zienswijzen worden opgenomen conform hetgeen middels de zienswijzennota is vastgelegd.
- Regels artikel 2.8: hier wordt de tekst verwijderd dat een overschrijding van ondergeschikte bouwdelen niet meer dan 1,5 m mag bedragen.
- Regels artikel 4.2.2.: 'bijbehorende bouwwerken' wordt hier vervangen door 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.
- Regels artikel 5.2.1. lid e.: deze vervalt, want staat al vermeld onder lid. a.
- Regels artikel 5.2.1. lid f.: geeft overlap met artikel onder lid. i.; dit wordt tekstueel aangepast.
- Regels artikel 5.2.3.: 'bijbehorende bouwwerken' wordt hier vervangen door 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'.
- Regels artikel 5.4. onder a.: hier moet staan lid 5.2.1. sub g. in plaats van lid 5.2.1. sub f.
- Verbeelding: het maatvoeringsvlak is niet conform de legenda afgebeeld; dit behoort met een onderbroken lijn te worden afgebeeld.

Bijlage 1 – EHS kaart provincie Drenthe



Bijlage 2 – reactie provincie Drenthe

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 30 december 2016 ligt als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 december 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Paterswolde Noord. De kennisgeving is als gevolg van lid 1 sub b van voormeld artikel gelijktijdig met die plaatsing langs elektronische weg toegezonden aan de betreffende diensten van rijk en provincie.

In de door provinciale staten op 2 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

Op 15 juli 2016 is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, door ons advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan.

In onze reactie is aangegeven dat het provinciaal belang goed in het plan is opgenomen.

Indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen reactieve aanwijzing zullen geven.

Bijlage 2 – reactie Waterschap

Geachte heer Feenstra,

Dank voor uw bericht.

Als waterschap hebben wij een reactie gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Dat is verwerkt in dit ontwerp-bestemmingsplan.

Een zienswijze kenbaar maken is wat ons betreft niet aan de orde.

Met vriendelijke groet,

E.W. (Edwin) Rittersma
Beleidsmedewerker watersystemen

Waterschap Noorderzijlvest



050-304 8337

e.w.rittersma@noorderzijlvest.nl

advies@noorderzijlvest.nl

Stedumermaar 1 Postbus 18
9735 AC Groningen 9700 AA Groningen
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag
KvK nr. 50130994