

Burgemeester & wethouders

Datum 6 februari 2024

Onderwerp

Bestemmingsplan 'BG Noord Hogeveen, deelplan Nijstad West, 2018' en besluit hogere geluidswaarden wegverkeerslawaai voor de realisatie van 29 woningen.

Wij willen

Een woningbouwontwikkeling aan de rand van Hogeveen met 29 woningen mogelijk maken.

Wij besluiten

1. Hogere grenswaarden vast te stellen voor de diverse gevels van de grondgebonden woningen zoals opgenomen in het bijgevoegde akoestische onderzoek ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Rijksweg A28, de Echtenseweg en de weg Nijstad (noordzijde).
2. Het besluit hogere grenswaarden te publiceren en voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen, gelijktijdig met de terinzagelegging van het bestemmingsplan BG Noord Hogeveen, deelplan Nijstad West, 2018.

Aan de raad voor te stellen:

3. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'BG Noord Hogeveen, deelplan Nijstad West, 2018'.
4. Het bestemmingsplan 'BG Noord Hogeveen, deelplan Nijstad West, 2018, bestandskenmerk NL.IMRO.0118. 2018BP9006009-ON01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Het Beeldkwaliteitsplan 'BG Noord Hogeveen, deelplan Nijstad West, 2018' als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vast te stellen en als extra hoofdstuk toe te voegen aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.
7. Het bestemmingsplan 'BG Noord Hogeveen, deelplan Nijstad West, 2018' voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen.

Want

1.1 *De grenswaarden uit de Wet geluidhinder moeten in acht genomen worden*
De voorgenomen woningbouwuitbreiding past binnen ons gemeentelijk woonbeleid. Om medewerking te kunnen verlenen aan deze ruimtelijke ontwikkeling, moet echter wel getoetst worden aan de hoogst toelaatbare voorkeursgeluidgrenswaarde van 48 dB(Lden). Indien niet aan deze voorkeursgrenswaarde wordt voldaan kan het college een hogere grenswaarde op de gevels van woningen vaststellen tot maximaal 53 dB (Lden) voor wegverkeerslawaai op gevels van woningen in buitenstedelijk gebied.

1.2 *Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden*

Noorman Bouw- en milieuadvies heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3) waaruit blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Rijksweg A28, Echtenseweg en Nijstad (noordzijde) niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden) op de gevel van meerdere woningen. De hoogst berekende geluidbelasting ten gevolge van de A28 bedraagt 53 dB (Lden). Ten gevolge van de Echtenseweg bedraagt dit en ten gevolge van de weg Nijstad (noordzijde) 49 dB (Lden) en ten gevolge van de Echtenseweg 51 dB (Lden). Deze waarden zijn gelijk of liggen onder de wettelijke

grenswaarde van 53 dB (Lden) uit de Wet geluidhinder. In het akoestisch rapport worden maatregelen overwogen om de geluidbelasting te verminderen, deze worden als niet doeltreffend beoordeeld. Het vaststellen van hogere waarden tot 53 dB (Lden) is in dit geval noodzakelijk om de beoogde woningen mogelijk te maken. Het besluit hogere waarde is als bijlage 5 toegevoegd.

2. *Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van de hogere waarde*

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere grenswaarden voor geluid heeft ter inzage gelegen van 14 september 2023 tot 26 oktober 2023. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit, waardoor overgegaan kan worden tot vaststelling van het besluit. Tegen de vastgestelde hogere grenswaarden kan tijdens de ter inzage periode van 6 weken beroep ingesteld worden bij de bestuursrechter. Echter dit is niet aan de orde, omdat er tijdens de ontwerperperiode geen zienswijzen zijn ingediend.

3. *Er zijn vier zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 14 september 2023 tot 26 oktober 2023. Tijdens deze termijn zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de Reactienota zienswijzen (welke als bijlage 1 is bijgevoegd) samengevat en beantwoord. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan (bijlage 3).

4. *Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.*

Om de ontwikkeling en het gebruik mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden gedaan.

5. *Het kostenverhaal voor het opstellen van het bestemmingsplan is anderszins verzekerd.*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de gemeentelijke kosten voor het opstellen en uitvoeren van een bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. In beginsel moet hiervoor een exploitatieplan worden opgesteld. Hiervan kan worden afgeweken als de kosten "anderszins verzekerd" zijn. In dit geval is er reeds een anterieure overeenkomst afgesloten waarin naast het kostenverhaal, ook het planschaderisico is afgedekt

6. *Het beeldkwaliteitsplan krijgt pas juridische status als het wordt opgenomen als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit*

De kwaliteit van het bijzondere woonmilieu wordt geborgd in het beeldkwaliteitsplan. Om het beeldkwaliteitsplan te borgen dient het opgenomen te worden in de Nota Ruimtelijke kwaliteit. De raad dient hierover te besluiten.

7. *Het vastgestelde bestemmingsplan moet voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.*

Gedurende die termijn van 6 weken kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State en vragen om een voorlopige voorziening. Ook belanghebbenden die aantonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tijdig tot de gemeenteraad te wenden, kunnen dit doen. Tevens kan iedere belanghebbende tijdens de inzagetermijn beroep instellen tegen de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan en om een voorlopige voorziening vragen.

Maar

Geluid

Onderzocht is welke maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te brengen tot ten minste 48 dB. Voor de omliggende wegen zijn maatregelen geen optie. Gelet op de meerkosten, de aanmerkelijke kortere levensduur van de maatregelen en vanwege landschappelijke argumenten worden de maatregelen als niet kostenefficiënt beoordeeld.

Wel dient er een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels voor de woningen in het deel Nijstad-West. Hier bedraagt de geluidbelasting zonder

wettelijke aftrek (art. 110g) 59 dB Lden. Er is een geluidwering van 26 dB benodigd om aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Dit rapport dien ter toetsing aan de RUD te worden voorgelegd.

Gelet hierop wordt geadviseerd om hogere waarden vast te stellen.

Voor de voorbereiding van het besluit tot het vaststellen van de hogere waarden moet de procedure zoals bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in samenhang met artikel 110c van de Wet geluidhinder (Wgh) worden gevolgd.

Op grond van artikel 7:1 jo 8:1 van de Awb kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de bestuursrechter, indien zij een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit

Achtergrond

Het bestemmingsplan Nijstad West betreft de uitwerking van de gebiedsvisie Nijstad. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van in totaal 29 woningen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling bevindt zich aan de rand van de Hoogeveen en bestaat uit drie deelgebieden, namelijk Weidezicht-Oost, Weidezicht-West en Oeverzwaluwplas. Het betreft een divers programma aan woningen: vrijstaand, twee-onder-1-kapwoningen, waterwoningen en kangoeroewoningen. Deze woningbouwuitbreiding past binnen het gemeentelijke (woon-)beleid.

In het deelgebied Weidezicht Oost wordt ruimte geboden voor vijf grondgebonden woningen in boerenerf-vorm. Deze inrichting sluit aan op de ontwikkeling van Nijstad Oost.

In het deelgebied Weidezicht west wordt aansluitend aan de bestaande woningen langs de weg Nijstad-Zuid, ruimte geboden voor zes grondgebonden (vrijstaande) woningen. Aan de westelijke plas (deelgebied Oeverzwaluwplas) wordt ruimte geboden voor twee kangoeroewoningen en zestien waterwoningen.

Voor het borgen van beeldkwaliteit- en stedenbouwkundige aspecten is een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundigplan opgesteld, wat samen met het bestemmingsplan (onder andere als aanvulling op de Nota Ruimtelijke kwaliteit) zal worden vastgesteld.

Op 5 september 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor publicatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 september 2023 tot 26 oktober 2023 ter inzage gelegen. In die termijn zijn vier zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn in de Reactienota zienswijzen (welke als bijlage 1 is bijgevoegd) samengevat en beantwoord. De voorgesteld wijzigingen zijn benoemd in de reactienota en opgenomen in de staat van wijzigingen (bijlage 3) De reactienota wordt na vaststelling opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.

Het plan dient nu ter vaststelling aangeboden te worden aan de gemeenteraad.

De omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden, nieuwe plannen zullen dan ook met de instrumenten van de Omgevingswet (omgevingsplan, BOPA etc.) moeten worden uitgevoerd. Echter mogen ontwerpbestemmingsplannen die voor 31 december 2023 ter inzage zijn gelegd afgemaakt worden onder de oude wetgeving, dus als bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is zoals aangegeven voor 31 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegd en wordt daarom verder als bestemmingsplan afgerond.

Communicatie

Zowel initiatiefnemer als gemeente hebben diverse momenten georganiseerd waarbij omwonenden en belanghebbenden geïnformeerd zijn over het voornemen. Ten tijde van de planvorming van Nijstad Oost was onderhavige ontwikkeling ook bekend. Tijdens de bijeenkomsten van Nijstad Oost is er derhalve ook een toelichting gegeven over de voorgenomen ontwikkeling van Nijstad West. Door de jaren heen is het plan doorontwikkeld. Zo zijn de waterwoningen doorontwikkeld en is het boerenerf gewijzigd

ingericht om op deze wijze beter aan te sluiten op de ontwikkeling van Nijstad Oost. In februari 2023 is daarom een informatieavond georganiseerd waarbij de gewijzigde c.q. definitieve plannen zijn gepresenteerd.

Op 15 en 22 mei zijn tevens informatieavonden georganiseerd om de verkeersstromen in het gebied nader toe te lichten.

De financiële gevolgen zijn

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is een bepaling opgenomen over de exploitatiebijdrage, de onderzoekskosten, de afkoop beheerskosten en een bijdrage aan de bovenwijkse verkeersvoorzieningen. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van initiatiefnemer is. Daarmee is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond. De opbrengsten kunnen geboekt worden op kostenplaats 4081090137 kostensoort 54488100.

Door de verschillende initiatieven in dit gebied, waaronder dit plan, nemen de verkeersstromen toe. Hiervoor is een verkeersonderzoek uitgevoerd en zijn er in de toekomst maatregelen nodig. Deze maatregelen noemen we bovenwijkse verkeersvoorzieningen. Een gedeelte van de financiële consequenties is verwerkt in de anterieure overeenkomst. De gemeente neemt ook een deel van deze kosten op zich, vanwege de autonome groei in het gebied en de ontwikkeling van Nijstad-Oost. Deze kosten zijn opgenomen in de kadernota 2024.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen. In dat geval is de voorgenomen woningbouwuitbreiding niet mogelijk. Hiervoor zijn echter geen redenen.

Communicatie

Aan de indieners van een zienswijze wordt de reactienota ter informatie toegezonden en hen wordt gewezen op de mogelijkheid tot inspreken tijdens de raadsavond. Het besluit zal vervolgens via reguliere wijze worden gepubliceerd in Het Torentje, op het gemeenteblad van Overheid.nl en op de gemeentelijke webpagina.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018'.
2. Bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018'.
3. Staat van wijzigingen
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Nijstad West
5. Besluit Hogere waarde Nijstad-West
6. Beeldkwaliteitsplan Nijstad West
7. Raadsvoorstel vaststelling 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018'.
8. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018'.