

Burgemeester & wethouders

Datum 22 januari 2024

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Oost/Oranjobuurt, deelplan van Echtenstraat 79.

Wij willen

In het plangebied 8 appartementen mogelijk maken en tevens de parkeerbehoefte voor de appartementen van Echtenstraat 42 verder invullen.

Wij besluiten

1. Hogere grenswaarden vast te stellen voor de diverse gevels van een aantal nieuwe appartementen aan de Grote Kerkstraat, zoals opgenomen in het bijgevoegde akoestische onderzoek ten gevolge van het wegverkeerslawaai;
Aan de raad voor te stellen:
2. In te stemmen met 'de staat van wijzigingen' en het bestemmingsplan "Oost/Oranjobuurt, deelplan van Echtenstraat 79." met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2020BP8013004-ON01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Oost / oranjobuurt, deelplan van Echtenstraat 79' met bijbehorende stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en ter inzage te leggen.

Want

- 1.1 *Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden Geluid Bestemmingsplan Oost/Oranjobuurt, Deelplan van Echtenstraat 79, Gemeente Hoogeveen.*
Uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen aan de Grote Kerkstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Ter plaatse van de noordgevels van de appartementen bedraagt de geluidsbelasting als gevolg van de Grote Kerkstraat hoogstens 60 dB. Omdat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden kan een hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaai ten behoeve van de genoemde woningen worden verleend.

Het ontwerp besluit Hogere Grenswaarden heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. De Hogere Grenswaarden kunnen ongewijzigd worden vastgesteld.
- 2.1 *De ontwikkeling voldoet aan het woonbeleid van Hoogeveen.*
De voorgenomen ontwikkeling met 8 appartementen in Hoogeveen kan binnen de nog beschikbare capaciteit uit de woonvisie worden ontwikkeld. Deze (grondgebonden) appartementen zijn een wenselijke aanvulling op het bestaande aanbod.
- 2.2 *Er zijn geen zienswijzen.*
Het ontwerpbestemmingsplan Oost/Oranjobuurt, deelplan van Echtenstraat 79 heeft van 20 april 2023 tot en met 31 mei 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er 6 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp

bestemmingsplan. De zienswijze zijn na overleg tussen de indieners en de initiatiefnemer ingetrokken (zie achtergrond).

2.3 *Het bestemmingsplan moet gewijzigd vastgesteld worden.*

Om de ontwikkeling en het gebruik mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Omdat er wijzigingen in de verbeelding worden doorgevoerd is een gewijzigde vaststelling noodzakelijk. De wijzigingen worden toegelicht in de achtergrond.

3.1 *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 vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken als de kosten "anderszins verzekerd" zijn. Voorliggende bestemmingsplanherziening betreft een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten (B&W vergadering 11 april 2023). Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van initiatiefnemer is. Hiermee is het kostenverhaal gedekt.

4.1 *Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.8 Wro met betrekking tot de procedure van een bestemmingsplan.*

Met het ter inzage leggen van het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die van toepassing is op een bestemmingsplanprocedure. Gedurende die termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State en gevraagd worden om een voorlopige voorziening.

Maar

Geluid

Het verlenen van een hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, ethische, landschappelijke of financiële aard. De geluidsbelasting kan verlaagd worden door het nemen van bronmaatregelen en/of door het nemen van maatregelen in het overdrachtsgebied (tussen bron en ontvanger).

Bronmaatregelen

Hierbij moet gedacht worden aan het wijzigen van het type wegdek en/of het aanpassen van de rijsnelheid. Vanwege de beperkte omvang van het aantal woningen dat een te hoge geluidbelasting heeft wordt het nemen van bronmaatregelen op grond van verkeerskundige en financiële redenen niet doelmatig geacht.

Maatregelen in het overgangsgebied

Hierbij moet gedacht worden aan het plaatsen van geluidsreducerende voorzieningen zoals een geluidsscherm. Een geluidsscherm binnen de bebouwde kom is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Een grotere afstand tot de weg is ook op basis van stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk en zou ten koste gaan van de ontwikkelmogelijkheden in het plangebied.

Het wordt dus niet mogelijk geacht om door middel van bronmaatregelen en/of door het nemen van maatregelen in het overdrachtsgebied de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen te verlagen tot aan de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat het verlenen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder de enige manier is om het bestemmingsplan Oost/Oranjebuurt, deelplan Roelof van Echtenstraat 79 mogelijk te maken.

Achtergrond

De initiatiefnemer is voornemens om op de adressen Van Echtenstraat 79 en de Grote Kerkstraat te Hoogeveen appartementen te gaan realiseren. Het gaat daarbij om in totaliteit 8 appartementen. Daarbij worden 4 appartementen gebouwd in een woongebouw aan de Van Echtenstraat 79 (waarvan 2 van deze appartementen grondgebonden zijn en een tuin hebben) en de andere 4 appartementen in een woongebouw op een onbebouwde locatie aan de Grote Kerkstraat. Op deze locatie als totaal was voorheen een autogarage aanwezig, namelijk het bedrijf Noordwest Auto's. De locatie van deze autogarage tussen woonbebouwing in is daarbij niet de meest geschikte locatie voor een dergelijk bedrijf.

Verder geldt voor voorliggend plan dat binnen het plangebied ook een aantal van 17 te realiseren parkeerplaatsen gaan worden gebruikt voor een inmiddels gerealiseerd bouwplan aan de Van Echtenstraat 42 te Hoogeveen. Daar is het voormalige Rabobankgebouw verbouwd tot 26 appartementen en een deel van de daarvoor benodigde parkeerplaatsen worden binnen voorliggend plan gerealiseerd.

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening is het concept bestemmingsplan toegezonden aan verschillende overlegpartners ten behoeve van het vooroverleg. De VRD, Gasunie, Rendo, waterschap en de provincie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over de planvorming. Het advies van Rendo om vroegtijdig contact te zoeken over de gewenste bouwplannen is met de initiatiefnemer gedeeld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 april 2023 tot en met 31 mei 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er 6 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan.

In de zienswijzen wordt aangegeven dat in de planvorming geen recht wordt gedaan aan de geldende privaatrechtelijke overeenkomsten (recht van overpad) en andere praktische zaken (opstelling containers). In de 2^e helft van 2023 is een oplossing gezocht met de ontwikkelaar om tegemoet te kunnen komen aan de bezwaren van de omwonenden. Uiteindelijk is in overleg de aangepaste inrichtingstekening (2-11-2023) gemaakt. Deze inrichtingstekening zal de inrichtingstekening in het ontwerp bestemmingsplan vervangen en wordt verwerkt in de juridisch geldende verbeelding (zie bijlagen en de staat van wijzigingen). Deze aanpassingen hebben erin geresulteerd dat alle zes zienswijzen zijn ingetrokken. Voor de aangepaste verbeelding is een gewijzigde vaststelling noodzakelijk.

De financiële gevolgen zijn

Zoals onder "want 3.1" is vermeld is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal, inclusief planschade, afgedekt.

Alternatieven

Het betreft een bestemmingsplanherziening op aanvraag. Beoordeeld is dat hieraan meegewerkt kan worden en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Het alternatief is om het bestemmingsplan niet op de aangedragen wijze vast te laten stellen. Daarvoor zijn echter geen redenen.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit zal op de wettelijk voorgeschreven en gebruikelijke wijze worden bekendgemaakt in het Torentje, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke webpagina en zal tezamen met het vastgestelde bestemmingsplan en bijbehorende stukken voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Bij de bekendmaking zal worden gewezen op de gebruikelijke mogelijkheden voor rechtsbescherming.

De indieners van (de inmiddels ingetrokken) zienswijzen ontvangen persoonlijk bericht over de behandeling van het aangepaste plan in de gemeenteraad.

Bijlagen

- Besluit Hogere Waarden
- Raadsvoorstel
- Raadsbesluit
- Staat van wijzigingen
- Ontwerp bestemmingsplan Oost/Oranjestraat, deelplan van Echtenstraat 79.
- Aangepaste inrichtingstekening.
- Aangepaste verbeelding.