

Aan de gemeenteraad

Agendapunt:
Zaaknummer: 84415

Roden, 9 juni 2022

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Peize-Zuid

Programma:

Samen ontwikkelen.

Programmadoelstelling:

We willen bijdragen aan een goed woonklimaat waardoor het aantrekkelijk blijft om in onze gemeente te wonen en werken.

Taakveld:

Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandelend collegelid

Wethouder Jos Darwinkel

In behandeling bij:

Douwe Bethlehem

Gevraagd besluit:

- In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Peize-Zuid
 - Het bestemmingsplan Peize-Zuid, NLIMRO.1699.2020BP066-vg01 vast te stellen;
 - Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan Peize-Zuid vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
-

Kern van het gevraagde besluit

Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van 150 woningen in het zuiden van Peize. Het gaat om het gebied gelegen tussen de Achteromweg, De Pol, Oostingslaan en Breeveen. De huidige bestemming is voornamelijk "Agrarisch". Voordat de woningen kunnen worden gebouwd moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 33 zienswijzen bij uw raad ingediend.

De reactie op de zienswijzen is opgenomen in een separate nota zienswijzen. In de paragraaf 'nadere onderbouwing' van dit voorstel gaan wij nader in op de ingediende zienswijzen en op onze reactie daarop.

Hogere waardenbesluit wegverkeerslawaaï

Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is het ook nodig om hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaaï op grond van de Wet geluidhinder vast te stellen. Het gaat hier om een overschrijding bij 14 te bouwen woningen van 2 decibel ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hiertegen is een aantal zienswijzen ingediend. Onze reactie daarop is eveneens opgenomen in de nota zienswijzen. Wij hebben in onze vergadering van 14 juni 2022 besloten de hogere waarden vast te stellen.

Inclusie (iedereen doet mee)

Behalve een goede toegankelijkheid voor validen, wordt de wijk ook goed toegankelijk voor minder validen zoals gebruikers van rolstoelen, scootmobielen en rollators. Daarnaast wordt de wijk ook aantrekkelijk voor kinderen door de aanleg van diverse speelplaatsen in de wijk.

Duurzaamheid

Op diverse manieren wordt uitvoering gegeven aan het thema "duurzaamheid":

- Vanaf 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan de nieuwe BENG-eisen (bijna energieneutrale gebouwen). De gemeentelijke ambitie gaat uit van volledig energieneutraal vanaf 2020;
- De kavels worden optimaal benut voor (passieve) zonne-energie. In de verkaveling wordt daar rekening mee gehouden door een voornamelijk oost-west gericht verkaveling van de wegen. Hierdoor zijn de kavels zelf hoofdzakelijk noord-zuid georiënteerd, wat ruimte biedt aan optimaal benutten van passieve zonne-energie;
- Buurtgebonden energieconcept: idealiter is er op het niveau van een buurt of wijk een energieconcept. Dit om een betere verdeling en uitwisseling van energiestromen te kunnen regelen. Voor een duurzaam energienetwerk is het wenselijk om een back-up op het duurzame systeem te realiseren. Hiermee garanderen we dat er altijd warmte beschikbaar is, ook als de zon een tijd niet schijnt, er geen wind is, of het buiten hard vriest;
- Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Het staat ook voor behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. In de leefomgeving kan met behulp van een goede groene inrichting en het gebruik van plantsoorten die goed zijn voor insecten en vogels, de biodiversiteit verbeterd worden en een duurzame omgeving worden gecreëerd. Met een integrale aanpak op wijkniveau waarbij zowel de omgeving als de bebouwing d.m.v. natuurinclusief bouwen worden aangepakt kan een extra groene 'plus' in projecten worden behaald. Met natuurinclusief bouwen kan met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen d.m.v. architectonische aanpassingen aan het ontwerp of het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, in een gebouw veel bereikt worden ten gunste van de biodiversiteit.

Participatie:

Vanaf 1 maart 2021 zijn, naast de bewonerswerkgroep Peize-zuid, met nagenoeg alle belanghebbenden rond het plangebied Peize-zuid op uitnodiging of eigen verzoek fysiek (en in beperkte mate digitaal)¹ tot meerdere gesprekken gevoerd. Het betrof 1 op 1 gesprekken, gesprekken in groepsgroottes van 5-12 mensen, presentatie avonden met beperkte groepsgroottes en inloopavonden. De op dat moment geldende corona maatregelen stelden in een aantal gevallen beperkingen aan de groepsgroottes.

In de dialogen hebben alle aspecten van het plan, de eventuele zorgen daarover, mogelijke oplossingsrichtingen en aanvullende aandachtspunten centraal gestaan. In deze gesprekken is ook doorlopend vanuit de gemeente met onderbouwing aangegeven waarom voorgestelde aanpassingen wel of niet opgenomen zouden kunnen worden. De uitkomsten van de gesprekken hebben geresulteerd in aanpassingen van het stedenbouwkundige plan en de omliggende wegen.

In nagenoeg alle gesprekken is een breed draagvlak voor de kwaliteit van het plan en de aanpak vanuit de gemeente vanaf 1 maart 2021 naar voren gekomen. Bewonersparticipatie heeft zeer grote en brede aandacht gehad. Maar 100% draagvlak, instemming is nimmer haalbaar.

Financiën:

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

In principe bestaat de verplichting een

exploitatieplan op te stellen voor dit soort bestemmingsplannen. De gemeenteraad kan op basis van artikel 6.12, tweede lid Wro echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 eerste lid, onder c, 4° onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Er hoeft voor het onderhavige bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld/vastgesteld omdat alle gronden waarop bouwplannen gerealiseerd kunnen worden in eigendom zijn van de gemeente. De gemeentelijke kosten worden gedekt via de uitgifte van de grond.

Tijdpad

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad leggen wij het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage. Binnen die termijn bestaat de mogelijkheid een beroepschrift bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen.

Nadere onderbouwing

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat er op bepaalde onderdelen van de te bouwen woonwijk zorgen zijn. Deze worden uitgebreid toegelicht in de "nota zienswijzen" en in de toelichting van het bestemmingsplan. Het gaat vooral om wateroverlast, de toekomstige verkeerssituatie en het tenietgaan van natuurwaarden.

Voor wat betreft de wateroverlast zijn de indieners van de zienswijzen bevreesd dat deze zal worden verergerd door de bouw van de woningen. In de huidige situatie is het gebied te nat om er woningen op te kunnen bouwen. Daarom nemen wij de volgende maatregelen om wateroverlast te voorkomen:

Ophoging met goed doorlatende grond, de ophoging heeft als doel:

- Voldoende ontwatering voor openbare ruimte en woonpercelen ;
- Voorkom versnelde afvoer van grondwater door geen drainagemiddelen toe te passen;
- Verbetering van de horizontale en verticale afstroming naar de watergangen en greppels;
- Het graven van een centraal gelegen waterpartij om water op te vangen. Het gaat om:
- Regenwater van verhardingen om afwenteling tegen te gaan;
- Regenwater van onverhard (regenwater uit de ophoogde bovengrond dat niet verticaal kan infiltreren).
- Aanleg van een automatische stuw om het waterpeil te reguleren met als doel:
- Vasthouden van regenwater bij hevige buien (geen afwenteling);
- Vertraagd afvoeren van regenwater om de bovengrond tijdig te ontwateren (geen vernatting);
- Opzetten van het waterpeil in droge periode om water te voeden aan de bodem (geen verdroging).
- De huidige watergangen aan de zuid- en oostzijde van het plangebied behouden de status van secundaire schouwslot. Met de aanleg van een onderhoudspad in bestemmingsplan Peize Zuid en de combinatie met een flauwer talud ontstaat een brede overgangszone waarbij de gemeente het onderhoud aan de watergang kan uitvoeren.

Wij verwachten dat met het nemen van deze maatregelen wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk wordt voorkomen. Mocht er in de toekomst wel sprake zijn van onevenredige wateroverlast dan zullen wij zonodig aanvullende maatregelen nemen.

Verkeer.

Diverse indieners uiten hun zorgen over de drukte op de Achteromweg. Ook is een aantal van mening dat er een toename van sluipverkeer zal ontstaan op de Oostingslaan en de Streek.

De Achteromweg wordt heringericht. Aan de zuidzijde van de bestaande bomenrij zal een vrij liggend fiets- en voetpad worden gecreëerd. Om te zorgen voor een veilige oversteek voor voetgangers en fietsers van en naar Peize-Zuid worden op een aantal plaatsen oversteken in etappes gerealiseerd.

Met de herinrichting van de Achteromweg wordt voorkomen dat verkeer de Oostingslaan en De Streek als alternatieve verbinding ziet. Daarnaast is de kruising van de Achteromweg met Breeveen zo ingericht dat er geen vlotte en logische verbinding ontstaat met Breeveen. Ook is het eerste deel van Breeveen straks onderdeel van het plangebied (erftoegangsweg 30 km/h) met de bijbehorende inrichtingseisen. Hierdoor worden Breeveen en daarachter de Oostingslaan en De Streek nog onaantrekkelijker als route voor doorgaand verkeer.

Wij verwachten dat met het nemen van deze maatregelen verkeersoverlast wordt voorkomen. Wij blijven echter de situatie monitoren en zullen indien nodig aanvullende maatregelen nemen.

Aantasting natuurwaarden

Er heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming. Het onderzoek bestond uit een quickscan en soortgericht onderzoek. In het onderzoek is naar voren gekomen dat een kerkuil gebruik maakt van het plangebied om te jagen. Voor deze soort is een ontheffing in het kader van art. 3.1 van de Wnb aangevraagd en verleend door provincie Drenthe. Het verlies aan jachtgebied voor de kerkuil wordt verzacht door tijdelijke optimalisatie van de kwaliteit van delen van het plangebied als jachtbiotoop en permanente optimalisatie, onder andere door realisatie van boomgaarden op erven. Dit wordt verder uitgewerkt en uitgevoerd door Landschapsbeheer Drenthe. Ook voor de torenvalk is ontheffing aangevraagd. Er zijn ook andere dieren in het gebied aangetroffen, zoals de vos, de haas en de ree. Voor deze dieren hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Niet te ontkennen valt dat bestaande natuurwaarden verloren gaan. Maar door de beoogde natuur inclusieve inrichting en bouw kunnen andere natuurwaarden het gebied koloniseren of hun aanwezigheid uitbreiden (bijv. gebouw gebonden soorten). De belangrijke structuren in het gebied, de houtsingels, blijven behouden. Wij zijn van mening dat hierdoor een goed evenwicht ontstaat tussen de natuurlijke inrichting en de bewoning van het gebied.

Ter inzage liggende stukken

- Verbeelding bestemmingsplan Peize Zuid
 - Bestemmingsplan Peize-Zuid en de bijbehorende bijlagen:
 - o Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan;
 - o Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan
 - o Bijlage 3 Woningmarktonderzoek
 - o Bijlage 4 Verkeersonderzoek
 - o Bijlage 5 Akoestisch onderzoek
 - o Bijlage 5A Besluit hogere grenswaarde Wet Geluidhinder
 - o Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek
 - o Bijlage 7 Nader Bodemonderzoek
 - o Bijlage 8 Waterhuishoudkundig plan
 - o Bijlage 9 Ecologisch onderzoek
 - o Bijlage 10 nader onderzoek Wet Natuurbescherming
 - o Bijlage 11 Mitigatieplan
 - o Bijlage 11A Onderzoek Stikstof
 - o Bijlage 12 Archeologisch onderzoek
 - o Bijlage 13 Bespreking archeologisch onderzoek
 - o Bijlage 14 Adviesmemo archeologisch onderzoek
 - o Bijlage 15 Vormvrije mer-beoordeling
 - o Bijlage 16 Vooroverlegreactie waterschap
 - o Bijlage 17 Vooroverlegreactie provincie Drenthe
 - o Bijlage 18 nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Peize-Zuid en besluit hogere grenswaarden Wet Geluidhinder (inclusief geanonimiseerde zienswijzen).
-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noordenveld,

Greta Hoving, loco-secretaris/directeur

Klaas Smid, burgemeester

No:

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan Peize-Zuid

De Raad van de gemeente Noordenveld,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van: 15 juni 2022;

gelet op de bepalingen van de artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening.,

B E S L U I T

- In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Peize-Zuid
- Het bestemmingsplan Peize-Zuid, NLIMRO.1699.2020BP066-vg01 vast te stellen;
- Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan Peize-Zuid vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Roden, 13 juli 2022

De Raad van de gemeente Noordenveld,

H. Huttinga, griffier

K. Smid, voorzitter