

Nota vooroverleg bestemmingsplan BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018

Inleiding

Het conceptbestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018' is ingestuurd voor vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro. Hierop zijn door provincie Drenthe, waterschap Drents Overijsselse Delta, gemeente De Wolden, Veiligheidsregio Drenthe, Gasunie, Rendo en Tennet reacties gegeven. De vooroverlegreacties worden onderstaand puntsgewijs samengevat weergegeven, alsmede het gemeentelijk standpunt. De reacties zijn per aangehaald punt beantwoord. Waar de reacties tot aanpassingen hebben geleid wordt dit vermeld.

1 Provincie Drenthe

1A Archeologie

Een gedeelte van het plangebied, locatie D, bevindt zich binnen het beekdal. De desbetreffende gronden waar bij het booronderzoek een intacte beekafzetting is aangetroffen, worden met onderhavig bestemmingsplan voorzien van een archeologische dubbelbestemming. De afbakening daarvan is in overleg met onder andere de provincie tot stand gekomen.

Op basis van de dubbelbestemming is bij daadwerkelijke planontwikkeling een archeologische begeleiding van de werkzaamheden noodzakelijk. Hiervoor dient echter vooraf een Programma van Eisen te worden opgesteld en goedgekeurd door de gemeente.

Reactie gemeente

Dit onderdeel van de vooroverlegreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

1B Cultuurhistorie

In het bestemmingsplan wordt het provinciaal beleid over cultuurhistorie nog niet vermeld. Omdat het aan de Cultuurhistorische Hoofdstructuur ligt dient deze kernkwaliteit nog wel toegelicht en getoetst te worden.

Vanuit het provinciaal beleid wordt als volgt geadviseerd. Gezien de recentere aanleg van de recreatieplas, zou het respecteren van de ontginningsstructuur een mooie kans zijn om de relatie van dit gebied met de Hoogeveense Vaart zichtbaarder te maken. Middels de historische kaart (1930) is een voorzet gegeven over de wijze waarop dit vorm kan nemen. Op basis daarvan is het advies om de haakse structuren aan te zetten door middel van perceelgrenzen en groenstructuren.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de landschapsadviseur van de gemeente. Om de ontginningsstructuur te respecteren is, conform het advies van de provincie, de ontsluitingsweg van Weidezicht-Oost aangepast. Middels deze aanpassing worden de haakse structuren geactiveerd.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een aanvulling op genomen in paragraaf 3.3.1 en hoofdstuk 5.3 waarin nader wordt ingegaan op de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden

1C Wonen

De voorgenomen ontwikkelingen zijn bekend binnen de bestaande programmering en de vraag naar bouwen in het buitengebied is wederom actueel. Hiervoor dient een zorgvuldige motivering meegegeven te worden. Echter, de plantoelichting onderbouwt momenteel slechts gedeeltelijk het woonprogramma uit het bestemmingsplan. Er is sprake van -deels- verouderde informatie. Er is net gestart met een actualisatie van de gemeentelijke woonvisie en er wordt gerefereerd aan een woningbehoefteonderzoek uit 2021.

De plantoelichting motiveert daarom momenteel onvoldoende waarom aan de rand van het bestaand stedelijk gebied de bouwruimte wordt gecreëerd. Het is aan te raden om de plantoelichting uit te breiden op dit aspect.

Reactie gemeente

De toelichting van bestemmingsplan is aangepast. In paragrafen 3.5.4 en 3.5.5 wordt aangegeven op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gemeentelijk woonbeleid en geeft een nadere toelichting waarom aan de rand van het bestaand stedelijk gebied bouwruimte wordt gecreëerd.

1D Water

Het plangebied ligt in de beekdalaanduiding. Hier geldt op basis van het vigerend provinciaal beleid een 'nee, tenzij' uitgangspunt voor kapitaalintensieve functies zoals wonen. Nu heeft dit gebied een complexe waterhuishoudkundige inrichting met twee plassen, een kanaal en waterlopen van het waterschap en is het oorspronkelijke beekdal niet meer te herkennen en wordt de waterhuishouding bepaald door de aanwezige waterstaatwerken en minder door het feit dat dit oorspronkelijk onderdeel van een beekdal is geweest.

Om te kunnen duiden dat de gewenste ontwikkelingen hierdoor niet in strijd zijn met het provinciaal waterbeleid, is het aan te raden om deze overweging in de plantoelichting op te nemen.

Reactie gemeente

De overweging zoals benoemd door de provincie is opgenomen in paragraaf 3.3.1 van de plantoelichting.

2 Waterschap Drents Overijsselse Delta

2A Watersysteem

De bestemmingsplanprocedure die nu loopt is slechts een deel van het totale plan waarbij afspraken zijn gemaakt over het in te richten watersysteem. Hierbij hebben de volgende onderdelen besproken: (watergang tracé), nieuwe MIN/MAX-peilen en extreem peilen (NBW), de locatie knijpstuwen en de verbindende watergang tussen het zuidelijke- en noordelijke plangebied. De volledige combinatie maakt het afwaarderen van de noordelijke watergang mogelijk. Dit is terug te vinden in een eerdere kaart van de besproken planuitwerking. Dit beeld is eveneens gedeeld met alle initiatiefnemers. Voor Waterschap WDOD is het wenselijk dat daarom dit beeld uitgewerkt wordt in onderhavig plan. Verder is afgesproken dat jaarlijks de voortgang van het plan met de gemeente worden besproken om de jaarlijkse toename van afvalwater naar rioolwaterzuivering (rwzi) inzichtelijk te maken.

Reactie gemeente

Onderhavig bestemmingsplan ziet inderdaad toe op de voorgenomen woningbouwontwikkeling ter plaatse van de deelgebieden zoals beschreven in paragraaf 4.1 van de plantoelichting. In de afstemmingen met het waterschap over de ontwikkelingen in het gehele gebied Nijstad, zijn ook inderdaad over de benoemde onderwerpen afspraken gemaakt.

De afspraken over het in te richten watersysteem, voor zover relevant voor onderhavig bestemmingsplan, zullen in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt worden. De verschillende MIN/MAX peilen zullen worden opgenomen, conform het toegestuurd beeldmateriaal. Ook zal in de toelichting van zowel onderhavig bestemmingsplan als het bestemmingsplan voor het recreatieterrein, het beeldmateriaal betreft het watersysteem worden opgenomen.

Volledigheidshalve willen wij graag opmerken dat onderhavige procedure toeziet op het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. De civieltechnische uitwerking van de beoogde ontwikkeling, waar de vele overige gemaakte opmerkingen in behandeld zullen worden, zal volgen in het vergunningetraject.

2B Geur- en geluidszone rioolwaterzuiveringsinstallatie

Het waterschap benoemt in haar reactie de aanwezige milieucontouren en de daarbij behorende regelingen. Binnen de milieucontouren is het oprichten van geur- en geluidsgevoelige objecten niet toegestaan. Buiten deze contouren dient een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd te worden. Ook moet daarbij rekening gehouden worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de rwzi. Wat betreft geur hebben 2 overleggen plaatsgevonden tussen gemeente, provincie/RUD Drenthe en waterschap. Tijdens deze gesprekken zijn de plannen en belangen van zowel de gemeente als het waterschap besproken. Afsproken is dat het waterschap in het kader van het voorontwerp de geursituatie en belangen nog eens uiteenzet.

Voor de beoogde woningen in het westelijke deel van het deelplan Nijstad (Nijstad West en het noordelijk deel van de waterwoningen, gelegen binnen de contour 0,5 ouE/m³), maar nog meer in het algemeen ten aanzien van het gehele plangebied (vastgelegd en/of vast te leggen in bestemmingsplannen) wil het waterschap het volgende opmerken:

1. De rwzi Echten voldoet in de huidige situatie en in de toekomstige situatie (groen gasinstallatie waarvoor een Omgevingsvergunning in procedure is) aan de geldende regels en geurnormen van het Activiteitenbesluit milieubeheer.
2. Met de ontwikkeling van het gebied blijft de rwzi Echten voldoen. Nieuwbouw vormt voorsnog geen formele bedreiging of belemmering voor de rwzi.
3. Gezien de aspecten geur en geluid acht het waterschap het echter onwenselijk om gevoelige woonbestemmingen dicht bij de rwzi te realiseren.

Wat betreft het aspect geur merkt het waterschap op dat de dichtstbijzijnde nieuwe woningen binnen de 0,5 ouE/m³ contour van de rwzi zijn gesitueerd. Theoretisch is de kans op overlast bij de nieuwe woningen klein, maar toch kan er in de beperkte tijd dat wel een overschrijding is toegestaan wel degelijk hinder worden ervaren afkomstig van de rwzi. Als er wel klachten komen, kan het waterschap daar niet op aangesproken worden als er op dat moment sprake is van een reguliere bedrijfsvoering. De provincie/RUD Drenthe kan en zal daar bij ons dan niet op handhaven en zal het probleem bij de gemeente neerleggen.

Ook al voldoet de nieuwbouw aan de normen voor het buitengebied, het is niet ondenkbaar – ook gezien de aard van de woningen (dure segment) - dat er een toename zal zijn in het aantal klachten. Dit kan een beperking van het beheer van de rwzi opleveren.

Wat betreft het aspect geluid merkt het waterschap op dat de rwzi is gelegen binnen een geluidsgezoneerd industrieterrein. De nieuwe locaties liggen buiten de geluidszone van de rwzi. Wij onderschrijven de theoretische verwachting dat de nieuwe woonbestemmingen geen belemmering voor de werking van de rwzi vormen. Toch moeten wij net als bij geur – met name ten aanzien van het gehele plangebied - wijzen op mogelijke hinderbeleving/klachten en op de gevolgen van toekomstige ontwikkelingen.

Reactie gemeente

Het is aannemelijk dat in de benoemde periode een beperkte hinder wordt ondervonden en men daarover een klacht kan indienen. Dat is uiteraard in de huidige situatie eveneens het geval. Net als in de huidige situatie zullen deze klachten behandeld worden.

Om het risico's op hinder te beperken zijn (en worden) met initiatiefnemer (nadere) afspraken gemaakt over de inrichting van het plangebied en het informeren van eindgebruikers. Zoals ook het waterschap opmerkt vormen de milieucontouren en de daarbij behorende regelingen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wat betreft het informeren van eindgebruikers wordt met initiatiefnemer afspraken gemaakt over een contractuele borging hiervan. Hier zullen wij het waterschap in meenemen.

2C Toekomstige opgaves

Gezien de toekomstige opgaves voor het waterschap om een bijdrage te leveren aan de benodigde verbetering van het ontvangende (en achterliggende) oppervlaktewater, maar ook om in de

toekomst meer woningen aan te sluiten op riolering (grote bouwopgave in de regio) is het zeer waarschijnlijk dat de rwzi moet worden aangepast in de toekomst.

Het is aan het waterschap om de aanpassingen in te passen in de vergunde contouren. Het waterschap moet hiervoor (mogelijk forse) investeringen doen en loopt een risico als het gaat om mogelijke bezwaren, klachten etc. uit de omgeving bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

Het toevoegen van nieuwe woningen vergroot het risico op bezwaren. Het is niet in ons belang, maar ook niet in het belang van de gemeente en de bewoners, om dit risico te vergroten. De rwzi is immers een cruciale functie voor de leefomgeving en draagt bij aan een goede gezondheid en een goede waterkwaliteit.

Reactie gemeente

Als reactie op dit onderdeel verwijzen wij graag naar de beantwoording van de vorige reactie onder 2B 'Geur- en geluidszone rioolwaterzuiveringsinstallatie'.

2D Actieve voorlichting

Het waterschap verzoekt om geïnteresseerden/kopers van de nieuwe woningen in een vroeg stadium extra (naast de vermelding in het bestemmingsplan) en actief voor te lichten over/te wijzen op de omgeving, het woon- en leefklimaat en de risico's. Door de gemeente is al gemeld dat bij de initiatiefnemer van de waterwoningen de vraag is neergelegd om contractueel de bewoners op de ligging etc. van rwzi te wijzen. Het waterschap hoort graag hoe dit verder vorm krijgt.

Reactie gemeente

Wat betreft het informeren van eindgebruikers wordt met initiatiefnemer afspraken gemaakt over een contractuele borging hiervan. Hier zullen wij het waterschap in meenemen.

3 Gemeente De Wolden

3A Impact op infrastructuur en verkeersveiligheid

Onderhavig plangebied grenst aan het grondgebied van de gemeente De Wolden. In het gebied Nijstad spelen er meerdere ontwikkelingen waaronder de realisatie van 29 woningen die mogelijk gemaakt wordt met het onderhavige bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen leggen een druk op de infrastructuur van De Wolden en hebben een negatief effect op de verkeersveiligheid in de omgeving, met name de Echtenseweg.

Daarom wenst De Wolden een bestuurlijk overleg waarin de impact die dit bestemmingsplan en de andere ontwikkelingen bij Nijstad op de infrastructuur en verkeersveiligheid van De Wolden te bespreken.

Daarbij willen wij graag in het vervolg betrokken blijven bij de ontwikkelingen in en rondom het Nijstad gebied.

Reactie gemeente

Er heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met een afvaardiging van het college van B&W waarin inzichtelijk is gemaakt wat de impact van de voorgenomen ontwikkelingen in Nijstad op de infrastructuur zal zijn en hoe zich dit verhoudt met de verkeersveiligheid in het gebied, met name op de Echtenseweg.

Volledigheidshalve willen we graag opmerken dat onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 29 woningen en de impact hiervan op het infrastructuur en verkeersveiligheid nader toegelicht wordt in de toelichting van het bestemmingsplan.

De Echtenseweg (60 km-weg) is een drukke weg. Verkeer tussen Ruinen en Zuidwolde maakt hier gebruik van, evenals verkeer tussen de wijk De Weide en de A28 richting Meppel.

De Echtenseweg heeft geen vrijliggende fietsvoorzieningen maar dat zou op basis van de huidige verkeersintensiteit wel zeer gewenst zijn. Momenteel maken we een ontwerp voor een fietspad langs de Echtenseweg. Ook de kruispunten Echtenseweg-Nijstad-Molenoevers en Echtenseweg-

Koedijk-Leeuwenveenseweg zijn we van plan te reconstrueren en veiliger te maken. Het verkeerskundig bureau Goudappel heeft een onderzoek gedaan naar de huidige en de toekomstige situatie rondom het recreatiegebied Nijstad. In haar conclusies geeft ze aan dat een fietspad langs de Echtenseweg in de huidige situatie al nodig is.

De gewenste maatregelen en de wijze waarop de maatregelen gerealiseerd zullen worden zijn afgestemd met de gemeente De Wolden.

4 Veiligheidsregio Drenthe

4 Veiligheidsmaatregelen

De VRD heeft in hun advies en vooroverlegreactie maatregelen meegegeven tbv zelfredzaamheid en/of bestrijdbaarheid. De maatregelen zien toe op:

1. Overweeg een geluidswal tussen de A28 en het plangebied. Deze kan (naast het weren van geluid) tevens dienst doen als blokkade van vloeibaar gevaarlijke stoffen.
2. Creëer opstelplaatsen voor de brandweer zodat men ook gebruik kan maken van water uit de recreatieplas.
3. Zorg dat alle woningen bereikbaar zijn voor de brandweer
4. Zorg voor voldoende afstand tussen de recreatiewoningen (het liefst minimaal 10 meter) zodat brandoverslag kan worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, voorzie de woningen dan van wanden met een WBDBO van 30 min

Bij incidenten met toxische gassen is het door de windsnelheid bijna onmogelijk doeltreffende maatregelen te treffen waardoor slachtoffers kunnen worden voorkomen. Ook bij incidenten met hoge druk aardgastransportleidingen verloopt het incident dusdanig snel dat er geen passende maatregelen kunnen worden bedacht die de zelfredzaamheid / bestrijdbaarheid zouden kunnen verbeteren.

Reactie gemeente

Het advies van de VRD was ten tijde van planvorming reeds bekend. De beoogde ontwikkeling ziet er dan ook op toe dat de woningen bereikbaar zijn voor hulpdiensten waaronder de brandweer. Het advies ten aanzien van de recreatiewoningen en het toepassen van een geluidswal worden behandeld in het (op te stellen) bestemmingsplan voor het recreatiegebied. Voor de ontwikkeling van het recreatiepark wordt namelijk een apart bestemmingsplan opgesteld. In dat bestemmingsplan zal toegelicht worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de maatregelen zoals beschreven onder punten 1 en 4.

5 Gasunie

5A Uitbreiden bestemmingsomschrijving

Gasunie verzoekt om de bestemmingsomschrijving uit te breiden, zodat geregeld is dat in de op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden rekening wordt gehouden met de bij de aardgastransportleiding horende belemmeringsstroken.

Reactie gemeente

De bestemmingsomschrijvingen in artikelen 12 en 13 worden aangevuld waardoor de betreffende artikelen niet alleen voorzien in een hoofdgastransportleiding met de daarbij behorende bouwwerken, maar ook voorzien in de bescherming van de belemmeringsstroken.

5B Wijzigen specifieke gebruiksregels

Gasunie verzoekt tevens om artikel 12.4 zodanig aan te passen, dat het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Reactie gemeente

Artikel 12.4 zal worden aangevuld waardoor voor het strijdig gebruik een uitzondering wordt gemaakt voor het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

5C Opnemen (adequate) regeling afwijken van bouwregels

Ook verzoekt Gasunie om artikel 12.5 uit te breiden met de voorwaarde dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Het huidige artikel biedt een beoordelingsvrijheid die niet door artikel 14 derde lid Bevb wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Reactie gemeente

Hoewel op deze gronden geen gebouwen zijn toegestaan en het daardoor ook niet mogelijk is om kwetsbare objecten te plaatsen, zal volledigheidshalve artikel 12.5 hierop uitgebreid worden.

5D Opnemen adequaat vergunningstelsel voor omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden

Gasunie verzoekt ten slotte om in artikel 12.6 sub c en artikel 13.6 sub c het begrip 'nutsleidingen' te wijzigen in 'gastransportleidingen', omwille van de uniformiteit in de planregels.

Reactie gemeente

Het begrip 'nutsleidingen' zal in beide artikelen worden gewijzigd tot 'gastransportleidingen'.

6 Rendo

Conflict ontsluitingsweg

Rendo heeft aangegeven geen bezwaar te hebben voor de voorgenomen nieuwbouw. Rendo merkt echter op dat de nieuwe ontsluiting t.b.v. de geplande woningen wel een conflict hebben met de distributieleiding gas. Hiervoor zal de ontwikkelaar een overleg moeten in plannen met nutscoördinatie.

Reactie gemeente

Er heeft contact plaatsgevonden met de nutscoördinatie. Door initiatiefnemer is de tekening van het plan aangeleverd waaruit een nutstracé, verharding, riolering, bomen watergangen en dergelijke zijn op te merken. Naar aanleiding hiervan hebben overleggen plaatsgevonden en is geconstateerd dat er geen conflict is met de aanwezige distributieleiding gas.

7 Tennet

In het plangebied heeft Tennet geen bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Tennet heeft dan ook geen inhoudelijke opmerkingen op het plan.

Reactie gemeente

De reactie van Tennet wordt ter kennisgeving aangenomen.