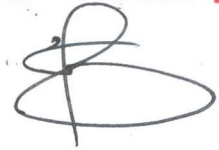


Gemendleard **Conform besloten**  
Raad - 4 APR 2024  
Zie bijlage!



## Raadsbesluit

### Ontwerp

Nr. /

De raad van de gemeente HOOGEVEEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 februari 2024;

dat met ingang van 14 september 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018';

dat van deze tervisielegging op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving is gedaan;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn schriftelijk en/of mondeling zienswijzen in te dienen;

dat van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerp in te dienen gebruik is gemaakt, een en ander zoals verwoord in de 'reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018';

dat naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen zijn doorgevoerd;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

### Besluit:

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018'.
2. Het bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018, bestandskenmerk NL.IMRO.0118. 2018BP9006009-VG01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het Beeldkwaliteitsplan 'BG Noord Hoogeveen, 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.
5. Het bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018' voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen.

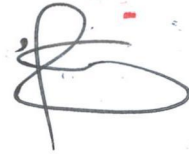
Hoogeveen, 4 april 2024

De raad voornoemd,

De griffier,  
C. Elken van Mierlo

De voorzitter,  
M. Breukelman





## Gemeenteraad

### Onderwerp

Bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018' voor de realisatie van 29 woningen

### Wij willen

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

### Wij besluiten

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018'.
2. Het bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018, bestandskenmerk NL.IMRO.0118. 2018BP9006009-ON01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Het Beeldkwaliteitsplan 'BG Noord Hoogeveen, 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.
5. Het bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018' voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen.

### Want

1. *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. Deze zijn benoemd in de reactienota en in de staat van wijzigingen (bijlage 3).

2. *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.

3. *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

- 4 *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.

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

Gedurende die termijn van 6 weken kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State en gevraagd worden om een voorlopige voorziening. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan en kan ook hierbij om een voorlopige voorziening gevraagd worden.

### **Maar**

Er zijn geen kanttekeningen

### **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 voorgestelde 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.

### **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. Beeldkwaliteitsplan Nijstad West
5. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'BG Noord Hoogeveen, deelplan Nijstad West, 2018'.

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,

  
Jelmer Mulder  
gemeentesecretaris

  
Karel Loohuis  
burgemeester

Conform besloten  
Raad - 4 APR 2024



## Gemeenteraad

### Amendement

Vergadering van : 04/04/2024  
Fracties : CDA, PvdA, SGP, CU, SP, GL  
Onderwerp : Sedum daken voor platte daken Nijstad West

Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

Betreft Beelkwaliteitsplan deelplan Nijstad West

#### **Huidige tekst:**

Betreft Weidezicht West

#### Blz. 28

Materiaalgebruik

- De dakbedekking wordt uitgevoerd in epdm of groen dak.

Kapvorm

- De woning moet worden uitgevoerd met een plat dak.

#### Blz. 30

Architectuur

Materiaalgebruik

- De dakbedekking wordt uitgevoerd in epdm of groen dak.

Kapvorm

- De woning moet worden uitgevoerd met een plat dak.

Betreft Waterwoningen

#### Blz. 44

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.

- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van houten gevelbekleding.

- Het basement wordt uitgevoerd in beton of compostiet.

Kapvorm

- De woning moet worden uitgevoerd met een plat dak.

#### Blz. 44

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.

- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van houten gevelbekleding.

Kapvorm

De berging moet worden uitgevoerd met een plat dak.

**Wordt als volgt gewijzigd:**

Betreft Weidezicht West

**Blz. 28**

Materiaalgebruik

- De dakbedekking wordt uitgevoerd in EPDM (o.g.), dakvlakken welke niet gebruikt worden voor technische installaties als sedum dak.

**Blz. 30**

Architectuur

Materiaalgebruik

- De dakbedekking wordt uitgevoerd in EPDM (o.g.), dakvlakken welke niet gebruikt worden voor technische installaties als sedum dak.

Betreft Waterwoningen

**Blz. 44 verschijningsvorm - waterwoning**

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van houten gevelbekleding.
- Het basement wordt uitgevoerd in beton of compostiet.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in EPDM (o.g.)

Kapvorm

-De woning moet worden uitgevoerd met een plat dak.

**Blz. 44 verschijningsvorm – berging/garage**

Materiaalgebruik

- De gevels worden uitgevoerd in materialen die natuurlijk verouderen.
- Voor de gevels wordt gebruik gemaakt van houten gevelbekleding.
- De dakbedekking wordt uitgevoerd in sedum dak.

Kapvorm

-De berging moet worden uitgevoerd met een plat dak.

**Toelichting:**

In het beeldkwaliteitsplan voor deelplan Nijstad West is veel aandacht voor de landschappelijke inpassing van de te realiseren woningen in deze groene omgeving. Het toepassen van sedum op platte daken past daar goed bij.

Andere overwegingen om een sedum dak waar mogelijk toe te passen bij deze nieuw te ontwikkelen woningen:

- De gemeente Hogeveen heeft als doelstelling om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Dat wil zeggen dat de uitstoot en opname van koolstofdioxide (CO<sub>2</sub>) in evenwicht moeten zijn.
- Er is in de gemeente Hogeveen veel aandacht voor biodiversiteit: "Hogeveen zoemt".
- Door het bouwen van het huis gebruik je een stuk natuur, maar door middel van een sedum dak geef je een deel van het huis weer terug aan de natuur.

Voordelen van een sedum dak:

- Het werkt als een buffer bij hevige regenval
- De dakbedekking wordt beter beschermd en gaat 2 á 3 keer langer mee
- Het bevordert de biodiversiteit
- Het verlaagt de omgevingstemperatuur.

De voorgenomen ontwerpen van de waterwoningen (incl. de bijbehorende bergingen) en de woningen Weidezicht West hebben een plat dak. De daken van de woningen in Nijstad West kunnen uitgevoerd worden in pannen, zink of als groen-dak (mos-sedum of gelijkwaardig).

In de huidige situatie is het bij Weidezicht-West *wenselijk* om het platte dak van de eerste verdiepingvloer uit te voeren met sedum. Het platte dak van de bovenste verdieping van deze tweelaags woningen komt naar verwachting helemaal vol te liggen met zonnepanelen, daar komt geen sedum. Als de uiteindelijke BENG berekeningen uitwijzen dat meer zonnepanelen benodigd zijn en/of de wens bewoners voor een 0 op de meter woning is, kan het zijn dat ook een deel van de eerste verdiepingvloer alsnog zonnepanelen krijgen. Dan zal het deel waar sedum komt te liggen iets kleiner worden.

Het is in de huidige situatie dus geen verplichting om de platte daken met sedum te bedekken. Dit amendement brengt daar verandering in voor zover het technisch haalbaar is.

CDA	Aaf-Tineke Bisschop
PvdA	Jan de Goede
SGP	Brand van Rijn
ChristenUnie	Koen Meesters
SP	Harry Baalman
GroenLinks	Kevin van Hoorn