

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Grijpskerk uitbreiding oost'

Zaaknummer : 19693771

Verantwoordelijk portefeuillehouder: G. Dijkstra-Jacobi

Bijlagen :

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Grijpskerk uitbreiding oost'

2. Zienswijzennota

3. Geanonimiseerde zienswijzen

Vertrouwelijke bijlagen:

Lijst NAW-indieners zienswijzen

✳ **Voorgesteld besluit**

Gevraagd wordt het ontwerpbestemmingsplan 'Grijpskerk uitbreiding oost' met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPGK18UITB2-OWo1, op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd (zowel in analoge en digitale versie) vast te stellen en te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12 Wro.

✳ **Inhoudelijke toelichting**

Een gebied aan de oostkant van het dorp Grijpskerk, ook bekend als Locatie Meindertsma, is al geruime tijd in eigendom van initiatiefnemer. De ontwikkelaar heeft de wens om hier woningen te realiseren. Ook klinkt in de kern Grijpskerk al jaren de roep om de bouw van nieuwe woningen. De gronden zijn nu in gebruik als agrarisch grasland. Het plan is om hier een woongebied met maximaal 25 koopwoningen te realiseren. Het betreft vrijstaande woningen en halfvrijstaande woningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Grijpskerk' is op de beoogde locatie nu geen woningbouw toegestaan. Om medewerking te kunnen verlenen aan de woningbouw is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Bestemmingsplanprocedure

Communicatie

In samenwerking met de gemeente heeft initiatiefnemer op 12 september 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd over de plannen voor deze locatie. Voor deze bijeenkomst waren de direct omwonenden uitgenodigd en werd de gelegenheid gegeven vragen te stellen. Daarnaast is op 17 oktober 2018 een informatieavond gehouden voor alle omwonenden en belangstellenden. Naast het plan voor onderhavig plangebied zijn tijdens deze bijeenkomst ook andere ontwikkellocaties besproken. Daarnaast heeft de ontwikkelaar diverse één-op-één gesprekken gevoerd met bewoners van de direct omliggende percelen.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg als genoemd in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is op 19 december 2018 het concept van het bestemmingsplan aan de vooroverlegpartners Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en Ministerie van Defensie (vanwege satellietstation Burum) ter kennis gebracht. Daarnaast is het plan aangeboden aan de commissie Bouwen en Wonen. De Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest hebben gereageerd, de overige instanties niet. De opmerkingen van de provincie en het Waterschap hebben niet geleid tot aanpassing van de bestemmingsregels en verbeelding. Wel is naar aanleiding van de reactie van het Waterschap de waterparagraaf (paragraaf 4.4.) in de toelichting aangevuld en naar aanleiding van de reactie van de provincie het akoestisch onderzoek.

Besluit Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage heeft ten behoeve van het voorgenomen plan een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hierbij is onderzocht of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten. BügelHajema heeft hiervoor in opdracht van initiatiefnemer een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat als gevolg van de voorgenomen activiteit geen belangrijke milieueffecten optreden, zodat geen MER nodig is. Op basis van die notitie hebben wij op 9 juli 2019, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, besloten dat voor de bouw van maximaal 25 woningen op de locatie 'Grijpskerk oost' geen milieueffectrapport (MER) opgesteld hoeft te worden. De aanmeldnotitie is als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï

Geluidsonderzoek

BügelHajema heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidsbelasting op de te realiseren woningen in het kader van het bestemmingsplan 'Grijpskerk uitbreiding oost'. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De te realiseren woningen bevinden zich binnen de geluidzones van de N355 en N388. Uit het onderzoek blijkt dat 13 woningen niet voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 10 dB (58 dB). In dit onderzoek is gemotiveerd waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving. Voor het verlenen van een hogere waarde zijn mogelijk wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig, om te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan aangeleverd te worden. Bij de beoordeling van de omgevingsaanvraag voor de realisatie van de woningen wordt dit getoetst.

De vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluid is een bevoegdheid van ons college. Voor de vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluid is een ontwerpbesluit opgesteld. Het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde, is gekoppeld aan het bijbehorend ruimtelijk besluit. Dit betekent dat het ontwerpbesluit voor het indienen van zienswijzen, tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. Wij hebben op 14 januari 2020 het besluit hogere grenswaarde ongewijzigd vastgesteld.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 juli 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving is gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeenteblad van 12 juli 2019. Ook was het plan raadpleegbaar via de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kon gedurende deze periode zienswijzen indienen tegen het plan. Omdat het bestemmingsplan gedurende de zomervakantie ter visie is gelegd zijn, bij uitzondering, de direct omwonenden bij aanvang van de terinzagelegging per brief geïnformeerd over de procedure. Daarnaast is een bericht geplaatst op de website www.grijpskerk.nl.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn drie zienswijzen ingediend (deze zijn geanonimiseerd). In de (vertrouwelijke) bijlage zijn de gegevens van de indieners opgenomen. In de openbare stukken worden zij als reclamant 1, 2 en 3 aangegeven.

Een samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is gegeven in de bij dit advies gevoegde 'Nota zienswijzen en commentaar ontwerpbestemmingsplan 'Grijskerk uitbreiding oost'. Bij de beantwoording is aangegeven of al dan niet aan de zienswijzen tegemoet is gekomen. Tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan dient uw raad ook een besluit te nemen over de ingekomen zienswijzen. De Zienswijzennota is onderdeel van het raadsvoorstel.

Aanpassingen bestemmingsplan

Juridisch deel (bestaande uit de regels en verbeelding)

Geconstateerd is dat voor de twee onder één kapwoningen aan de west- en noordzijde van het plangebied een minimum goothoogte staat voorgeschreven. Omdat wij woningen met een lage goot of woningen van 1 laag met kap in dit deel van het plangebied niet willen uitsluiten laten wij de voorgeschreven minimum goothoogtes vervallen. De verruiming met betrekking tot de gootlijn geeft meer ruimte voor variatie van woningtypen en doelgroepen.

Ambtelijk worden de volgende aanpassing doorgevoerd:

- Artikel 5.2.2.h, wordt geschrapt;
- Op de verbeelding en in de legenda zal de maatvoeringaanduiding 'minimum goothoogte (m)' worden geschrapt.

Niet juridisch deel (toelichting)

Gelet op bovenstaande aanpassingen dient ook het Beeldkwaliteitsplan behorende bij de toelichting hierop te worden aangepast. Ambtelijk worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Bladzijde 3, laatste alinea, eerste zin wordt vervangen door: 'De twee onder één kap woningen kunnen zowel in lage als hoge gootlijn worden uitgevoerd.'
- Bladzijde 6, eerste alinea, tweede zin wordt vervangen door: 'Alle twee onder één kapwoningen kunnen zowel in lage als in hoge gootlijn worden uitgevoerd.'

Programma Aanpak Stikstof

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden. In opdracht van de ontwikkelaar is een stikstofdepositieberekening (AERIUS Calculator release 16 september 2019) uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van de ontwikkeling, waarbij rekening is gehouden met verkeersbewegingen en de inzet van dieselaangedreven materieel. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er daarom geen relevant effect is.

✿ Financiële onderbouwing/economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie). In dit geval vindt de ontwikkeling van het plangebied plaats door de ontwikkelaar. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst (planschade is een onderdeel van deze overeenkomst) afgesloten. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en wordt het plan uitvoerbaar geacht.

✿ Vervolgtraject

Het bestemmingsplan kan nu ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Wij stellen u voor te besluiten:

1. in te stemmen met de in inhoud van de Zienswijzennota, onderdeel van het raadsvoorstel, en over de ontvankelijkheid, gegrondheid en de voorgestelde wijzigingen op het plan overeenkomstig te laten besluiten;
2. de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan aan te brengen;
 - in de regels artikel 5.2.2. h, schrappen;
 - op de verbeelding en in de legenda de maatvoeringaanduiding 'minimum goothoogte (m)' verwijderen;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Grijpskerk uitbreiding oost' (met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPGK18UITB2-OWo1) en bijbehorende ondergrond (basisregistratie grootschalige topografie (BGT 2018-10-03), zowel in analoge en digitaal versie, met inachtneming van de voorgestelde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen. Het vastgestelde plan bestaat uit de verbeelding en regels (identificatienummer NL.IMRO.1969.BPGK18UITB2VAo1), en gaat vergezeld van een toelichting;
4. dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12, Wro.

✿ **Bekendmaking**

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant en wordt het plan geplaatst op de landelijke voorziening. Het bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en raadpleegbaar zijn (beroepstermijn).

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

A. Schulting, secretaris

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Westerkwartier,

gelezen het voorstel tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan 'Grijpskerk -uitbreiding oost' van 14 januari 2020,

overwegende dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp van het bestemmingsplan 'Grijpskerk uitbreiding oost' met ingang van 13 juli 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, met de mededeling van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen of mondelinge zienswijzen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan drie zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat in de bijlage 'Nota zienswijzen en commentaar ontwerpbestemmingsplan Grijpskerk uitbreiding oost', behorende bij het raadsvoorstel, nader op de zienswijzen wordt ingegaan;

dat er ambtshalve aanleiding is tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op de bepalingen Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. in te stemmen met de inhoud van de Zienswijzennota en omtrent de ontvankelijkheid, gegrondheid en de voorgestelde wijzigingen op het plan overeenkomstig te besluiten;
2. de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in de planregels en de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen:
 - in de regels artikel 5.2.2. h, schrappen;
 - op de verbeelding en in de legenda de maatvoeringaanduiding 'minimum goothoogte (m)' verwijderen;
3. het ontwerpbestemmingsplan 'Grijpskerk uitbreiding oost' (met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPGK18UITB2-OWo1) en bijbehorende ondergrond (basisregistratie grootschalige topografie (BGT 2018-10-03), zowel in analoge en digitaal versie, met inachtneming van de voorgestelde aanpassingen, gewijzigd vast te stellen. Het vastgestelde plan bestaat uit de verbeelding en regels (identificatienummer NL.IMRO.1969.BPGK18UITB2VAo1), en gaat vergezeld van een toelichting;
4. geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, Wro.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 22 april 2020.

A. van der Tuuk
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier