

Burgemeester & wethouders

Datum 7 maart 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Zuid, deelplan Sloodstraat

Wij willen

Het realiseren van 7 eengezinswoningen in de sociale huursector met parkeergelegenheid aan de Sloodstraat te Hoogeveen mogelijk maken.

Wij besluiten

1. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de bouw van 7 nieuwe woningen;
2. In te stemmen met de anterieure overeenkomst Sloodstraat;
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Zuid, deelplan Sloodstraat" met bestandskenmerk 'NL.IMRO.0118.2022BP9005004-ON01';
4. Het ontwerpbestemmingsplan "Zuid, deelplan Sloodstraat" voor zes weken voor een ieder ter inzage te leggen.

Want

1.1 De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor een vormvrije m.e.r. beoordeling volstaat.

Het plan betreft de nieuwbouw van 7 grondgebonden eengezinswoningen. De ruimtelijke ontwikkeling ligt daarmee ruimschoots onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en is daarmee niet rechtstreeks planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.- beoordelingsplichtig. Op 7 juli 2017 is echter het gewijzigd Besluit m.e.r. in werking getreden. Dit betekent in de voorliggende situatie dat er een beslissing door het bevoegd gezag moet worden genomen of er wel of geen milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. In deze volstaat een vormvrije m.e.r. beoordeling die is opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van de resultaten van de meldnotitie besluit m.e.r. 'bestemmingsplan Sloodstraat Hoogeveen' (bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan) stellen we dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu optreden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

2.1 In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bij vaststelling van het bestemmingsplan voor een aangewezen bouwplan de kosten verzekerd dienen te zijn.

In overeenstemming met de initiatiefnemer kan dat door middel van een anterieure overeenkomst. Doordat de gemeente kosten voor de ambtelijke inzet en het opstellen van een bestemmingsplan maakt, is het noodzakelijk om in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over onder andere de kostenverrekening. Naast de financiële afspraken, gaat deze overeenkomst ook in op het bouwprogramma, verplichtingen van de gemeente en de initiatiefnemer, planning, enz. Voorgesteld wordt om bijgevoegde anterieure overeenkomst aan te gaan, zodat overgegaan kan worden tot ondertekening van deze overeenkomst.

Onderdelen van de overeenkomst:

- a. Bouwprogramma
Sloop en herbouw van 7 woningen.
- b. Exploitatiebijdrage

De gemeente ontvangt van de exploitant voor de procesbegeleiding en voorbereiding en toezicht, waardoor de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een vergoeding van € 19.767,00.

c. Openbare ruimte

Partijen streven naar een logische afronding van eigendommen. Om die reden wordt de openbare ruimte binnen het plangebied aan de gemeente overgedragen op het moment dat exploitant het plan woonrijp heeft aangelegd.

d. Planschade

De eventuele tegemoetkomingen in de planschade ingevolge artikel 7.1 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro) en de daartoe behorende onderzoeken zijn voor rekening en risico van de exploitant.

3.1 Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Hier zijn geen wijzigingen uit voort gekomen. Het plan is gereed voor de procedure.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg naar de wettelijke overlegpartners gestuurd. Naar aanleiding van een opmerking van de Provincie Drenthe is een beknopte beschrijving van de naoorlogse wijk opgenomen in paragrafen 2.2 en 2.3. In de waterparagraaf 4.3.3. is op advies van het Waterschap Drents Overijsselse Delta een alinea opgenomen over de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied. Rendo en de Veiligheidsregio Drenthe hebben aangegeven in te kunnen stemmen met voorliggend plan.

4.1 Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.8 Wro bepalingen omtrent de procedure van een bestemmingsplan.

Door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken wordt voldaan aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die van toepassing is op een bestemmingsplanprocedure. Eenieder kan in die periode een zienswijze indienen met betrekking tot het ontwerpplan.

Maar

n.v.t.

Achtergrond

Woonconcept heeft het voornemen de bestaande woningen aan de Sloodstraat 29 - 37 in Hoogeveen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De bestaande seniorenwoningen zijn verouderd en voldoen op verschillende vlakken (doelgroepen, duurzaamheid) niet meer aan de huidige en toekomstige behoefte. Met de nieuwbouw worden zeven eengezinswoningen gerealiseerd, waarmee beter invulling wordt gegeven aan de bestaande en toekomstige behoefte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader waarbinnen het beoogde gebruik en het bouwplan van het gehele plangebied gerealiseerd kan worden.

Conform artikel 3.1.1 Bro is het conceptbestemmingsplan voor vooroverleg verstuurd. Hierop hebben de provincie Drenthe, het Waterschap Drents Overijsselse Delta, Rendo en de Veiligheidsregio Drenthe aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Wel is het plan in de toelichting op enkele onderdelen aangevuld (zie onder Want 3.1).

Het plan is nu gereed om verder in procedure te brengen.

Na akkoord van het college zal het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Bekendmaking zal via de gebruikelijke wegen plaatsvinden.

De financiële gevolgen zijn

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden

vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Voor het plan wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal, inclusief planschaderisico, afgedekt. De vergoeding die betaald wordt is € 19.767,00.

De plankosten komen ten gunste van kostenplaats 4081090144 en kostensoort 54488100. Na het woonrijp maken komt er openbare ruimte in eigendom van de gemeente. Deze overdracht geschiedt tegen een symbolisch bedrag van € 1,00. De oppervlakte groen van de openbare ruimte wordt kleiner en de oppervlakte verharding neemt toe, er worden hierdoor geen extra beheerkosten gemaakt.

Hiermee is het kostenverhaal gedekt.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet in procedure te brengen. Hiervoor zijn geen redenen.

Communicatie

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zal volgens de gebruikelijke kanalen bekend worden gemaakt.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Zuid, deelplan Sloodstraat;
2. Anterieure overeenkomst met de volgende bijlagen:
 - ontwerp/inrichtingstekening
 - situatie overdracht openbare ruimte
 - civiel- en cultuurtechnische standaard