

Burgemeester & wethouders

Datum 29 september 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuid Hogeveen, deelplan Alteveer 78a

Wij willen

Een nieuwe woning mogelijk maken op het perceel van Alteveer 78a. In figuur 1 is de locatie van het bestemmingsplan te zien.



Figuur 1. Locatie bestemmingsplan.

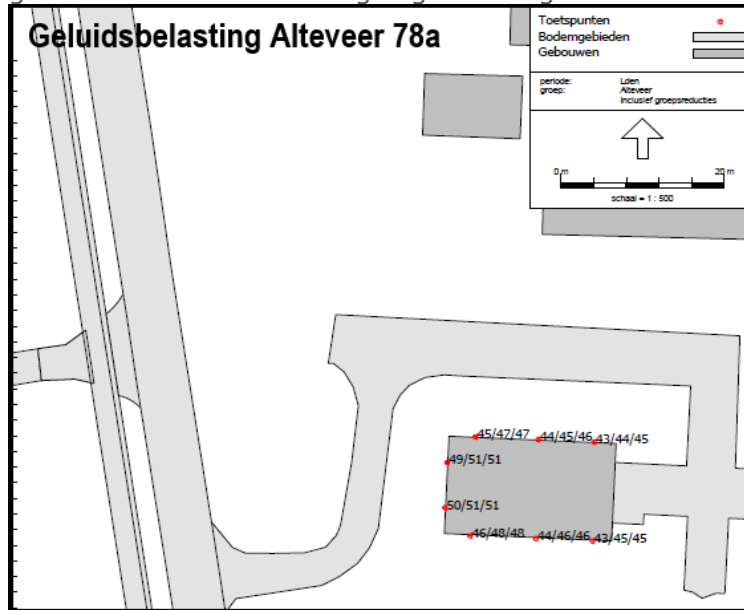
Wij besluiten

1. In te stemmen met het Ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Zuid Hogeveen, deelplan Alteveer 78a, bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2023BP90000014-ON01;
2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid Hogeveen, deelplan Alteveer 78a' voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
3. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor het Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Zuid Hogeveen, deelplan Alteveer 78a';
4. Hogere grenswaarden vast te stellen op de gevels van de grondgebonden woning met een maximum van 51 dB (Lden) ten gevolge van het wegverkeerslawaai afkomstig van de Alteveer en het ontwerpbesluit gelijktijdig met bestemmingsplan ter inzage te leggen;
5. In te stemmen met de anterieure overeenkomst Alteveer 78A.

Want

- 1a. *Sanering van het huidige bedrijf is wenselijk*
In de huidige situatie is een vuurwerkverkoopbedrijf gevestigd op deze locatie. Dit is niet wenselijk vanwege de naastliggende woningen aan de Alteveer 78 en 80.
- 1b. *De woning past binnen het bebouwingslint van Alteveer*
Het lint aan de Alteveer is een dicht lint met enkele doorzichten. De locatie is in de huidige situatie ook al bebouwd en met de bouw van de woning wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd. Ook wordt de woning landschappelijk ingepast middels een landschappelijke inpassing.
- 1c. *Er zijn geen nadelige gevolgen voor de omgeving*
Het naastgelegen agrarische bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering door het wijzigen van de bestemming naar wonen op dit perceel. Het bouwvlak voor de woning is zo geplaatst in het bestemmingsplan dat er aan de milieuriichtafstanden wordt voldaan. De bouw van de woning zelf heeft daarnaast geen nadelige effecten om de milieu- en omgevingsaspecten, zoals ecologie, bodem, lucht, water en archeologie.
- 1d. *Er zijn geen bezwaren vanuit de vooroverlegpartners en omwonenden*
Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Drenthe, het waterschap WDO Delta, de RUD, de VRD en de Gasunie. Allen hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het bestemmingsplan. Vanuit de RUD is aangegeven een bodem- en een verkeerslawaaionderzoek uit te voeren. Beide zijn uitgevoerd en uit beide onderzoeken is geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het wijzigen van de bestemming naar wonen. Ook de directe omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen.
- 1e. *De bestemmingsplanprocedure moet worden opgestart.*
Om mee te kunnen werken aan het plan moet een bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan is daartoe de eerste fase;
2. *De bestemmingsplanprocedure wordt opgestart door het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.*
Gedurende deze inzage termijn kan eenieder het ontwerp bestemmingsplan inzien en eventueel een zienswijze indienen;
3. *De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor een vormvrije m.e.r. volstaat.*
Het betreft een woningbouwontwikkeling aan Alteveer 78a te Alteveer. Deze ontwikkeling valt onder categorie D11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. maar blijft ruimschoots onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. 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. Ook blijkt uit onder andere het bodemonderzoek, uitgevoerd in kader van het bestemmingsplan, dat de grond van voldoende kwaliteit is voor het gebruik 'wonen'.
4. *Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden*
De geluidsbelasting vanaf de Alteveer op dit perceel is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB Lden, namelijk maximaal 51 dB Lden (zie figuur 2). Daarom is er voor deze locatie een hogere voorkeurswaarde van 51 dB Lden nodig. Er wordt voldaan aan de criteria voor het toepassen van deze procedure omdat de nieuwbouw een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvult. Bij het verlenen van een hogere grenswaarde moet de geluidwering van de gevels een dusdanige geluidreductie bewerkstelligen dat het binnenniveau van het pand 33 dB of minder bedraagt. Een bouwakoestisch onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen dat hieraan wordt voldaan. Omdat bij de vergunningverlening wordt

getoetst aan het bestemmingsplan en de vastgestelde waarden moet de hogere grenswaarde worden vastgelegd voorafgaand aan de verlening van de vergunning.



Figuur 2. Geluidsbelasting gevels Alteveer 78a vanaf de weg 'Alteveer'. Bron: Ingenieursbureau Spreen

5. *De financiële haalbaarheid wordt geborgd.*

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 exploitatieovereenkomst, ook wel anterieure overeenkomst genoemd. Doordat de gemeente kosten maakt voor de ambtelijke inzet en het bestemmingsplan, is het noodzakelijk om in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over onder andere de kostenverrekening.

Deze ontwikkeling vindt volledig op eigen terrein plaats en het bestemmingsplan wordt door de ontwikkelende partij aan de gemeente aangeleverd. De door de gemeente te maken kosten omvatten de kosten van de te voeren planologische procedure en de begeleiding van het plan. Het bedrag van €8.000,- dat aan kosten wordt verhaald volstaat hierbij.

In de overeenkomst wordt ook geregeld dat eventuele planschade ten gevolge van deze ontwikkeling wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Naast de financiële afspraken, gaat deze overeenkomst ook over het bouwplan en verplichtingen van gemeente en initiatiefnemer. Voorgesteld wordt om bijgevoegde anterieure overeenkomst aan te gaan, zodat overgegaan kan worden tot ondertekening van deze overeenkomst.

Maar

Er zijn geen zwaarwegende redenen om anders te besluiten dan de positieve grondhouding van het Bouwbegeleidingsteam.

Achtergrond

Aan de Alteveer 78a te Hoogeveen (kadastraal: HG00 Q 196 G 0) staat een oude schuur voor de opslag en verkoop van vuurwerk. De eigenaar van deze locatie wil deze schuur graag afbreken en de bedrijfsbestemming opheffen voor een woonbestemming met een nieuwe woning. Op basis van de huidige bestemming is een woning niet mogelijk. De gemeente Hoogeveen heeft aangegeven mee te willen werken aan de bestemmingswijziging mits deze landschappelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast en geen belemmering vormt voor functies en andere aspecten in de omgeving.

Op de locatie is onderzoek uitgevoerd voor de aspecten bodem en geluid. Hieruit blijkt dat voor de aspecten bodem geen belemmeringen zijn. Omdat de woning in de nabijheid van de weg 'Alteveer' wordt gebouwd moet er rekening gehouden worden met het wegverkeerslawaai. De geluidsbelasting is op deze locatie hoger dan 48dB en lager dan

53dB, hierdoor is er een hogere waarde procedure nodig. Er wordt voldaan aan de criteria voor het toepassen van deze procedure omdat de nieuwbouw een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvult. Ook wordt er voldoende afstand gehouden tot de gasleiding die naast het perceel loopt. De ontwikkeling gaat gepaard met een herinrichting van het perceel waarbij het perceel opnieuw landschappelijk wordt ingepast.

Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De bijdrage is op de gebruikelijke wijze via de plankostenplan berekend. De sloop van de bebouwing is overeengekomen in een sloopovereenkomst. De burens hebben aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling.

De financiële gevolgen zijn

Met de initiatiefnemer wordt de bijgevoegde anterieure overeenkomst gesloten. De te verhalen kosten bedragen €8.000,-. Met het afsluiten van de overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond en vindt er een kostenverhaal plaats. In de overeenkomst wordt ook geregeld dat eventuele planschade ten gevolge van deze ontwikkeling wordt verhaald op de initiatiefnemer. De plankosten komen ten gunste van kostenplaats 4081090157 en kostensoort 544881100.

Alternatieven

Het betreft een bestemmingsplanherziening op aanvraag. Het alternatief zou zijn om niet mee te werken aan de herziening. Hiervoor zijn echter geen redenen.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Torentje en de Staatscourant.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Zuid Hoogeveen, deelplan Alteveer 78a
- Ontwerpbesluit Hogere waarde Alteveer 78a te Alteveer
- Anterieure overeenkomst Alteveer 78A