

Burgemeester & wethouders

Datum 12 december 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Zuid, deelplan De Arend

Wij willen

Het realiseren van 122 appartementen en 7 levensloopbestendige woningen in de sociale huursector met parkeergelegenheid op en rond de locatie van De Arend te Hoogeveen mogelijk maken.

Wij besluiten

1. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de bouw van 122 appartementen en 7 levensloopbestendige woningen;
2. In te stemmen met de anterieure overeenkomst De Arend en omgeving;
3. Een koopovereenkomst voor het perceel kadastraal bekend gemeente Hoogeveen, sectie D, nummer 6097 ged. aan te gaan;
4. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Zuid, deelplan De Arend" met bestandskenmerk 'NL.IMRO.0118.2023BP9005006-ON01';
5. Hogere grenswaarden vast te stellen voor de diverse gevels van de nieuwe woningen en appartementen zoals opgenomen in tabel 10 van het Akoestisch onderzoek Wooncomplex De Arend te Hoogeveen' met kenmerk 001/22205/AW;
6. Het ontwerpbestemmingsplan "Zuid, deelplan De Arend" voor zes weken voor een ieder ter inzage te leggen.
7. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen, gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

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 in totaal 129 woningen. De ruimtelijke ontwikkeling ligt daarmee ruimschoots onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en is daarmee niet rechtstreeks plan m.e.r.-, project m.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 aanmeldnotitie besluit m.e.r. 'bestemmingsplan De Arend Hoogeveen' (bijlage 6 van het ontwerpbestemmingsplan) kan worden gesteld 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
 1. De Nieuwe Arend met 104 sociale levensloopbestendige huurappartementen;
 2. Een blok met rijwoningen, met 7 sociale levensloopbestendige huurwoningen;
 3. Een extra appartementengebouw met 18 sociale levensloopbestendige huurappartementen;
 4. Sloop huidige Arend en garageboxen
- 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 € 73.584,-
- c. Overdracht grond en 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. Voor de bouw van De Nieuwe Arend en de levensloopbestendige woningen wordt er grond overgedragen aan de exploitant;
- d. Verkoop grond
Voor de realisatie van 18 appartementen wordt er grond verkocht conform de nota grondprijzen gemeente Hoogeveen. De koopovereenkomst van deze grond is als bijlage bij de anterieure overeenkomst toegevoegd;
- e. 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 In de koopovereenkomst willen we de gemaakte afspraken voor de grondverkoop vastleggen.

Gemeente en Stichting Domesta zijn al enige tijd in gesprek met elkaar over de invulling van dit perceel. Inmiddels is er overeenstemming bereikt en dat heeft geresulteerd tot de koopovereenkomst die er nu ligt.

4.1 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. De Provincie Drenthe, het Waterschap Drents Overijsselse Delta, Rendo en de Veiligheidsregio Drenthe hebben aangegeven in te kunnen stemmen met voorliggend plan.

5.1 De grenswaarden uit de Wet geluidhinder moeten in acht genomen worden.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het realiseren van het bouwplan, moet echter wel getoetst worden aan de hoogst toelaatbare geluidgrenswaarde van 48 dB(L_{den}) voor wegverkeerslawaai dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde. Het college kan een hogere grenswaarde op de gevels van woningen vaststellen tot maximaal 63 dB (L_{den}) voor wegverkeerslawaai op gevels van woningen in stedelijk gebied.

5.2 Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek (zie bijlage 5 van het ontwerpbestemmingsplan) blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de A37, Boekweitlaan, Buizerdlaan en de Wolfsbosstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op diverse gevels wordt overschreden. Ter plaatse van de gevels zoals aangegeven in tabel 10 van het geluidsrapport en in het besluit Hogere Waarden De Arend (zie bijlage collegevoorstel) dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Omdat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden kan een hogere grenswaarden voor wegverkeerslawaai ten behoeve van de genoemde woningen worden verleend.

6.1 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.

7.1 Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.4 Awb in samenhang met artikel 110c van de Wet geluidhinder (Wgh) omtrent de procedure voor het vaststellen van hogere waarden.

Door het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken wordt voldaan aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die van toepassing is op een hogere waarden besluit. Eenieder kan in die periode een zienswijze indienen.

Maar

2.1 de risico's van de grondruil zijn niet bekend

Er is een risico dat er sprake is van staatssteun met betrekking tot de overdracht van grond aan de exploitant ten behoeve van De Nieuwe Arend. De gemeente draagt in totaal 4180 m² "om niet" over aan de exploitant en de openbare grond die "om niet" terugkomt is 908 m². Het financiële risico ligt bij de exploitant en dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Indien decentrale overheden steun verlenen die als onrechtmatig wordt aangemerkt, moet de desbetreffende steun, inclusief de daarover genoten rente, worden teruggevorderd. Door de terugvordering wordt de situatie hersteld naar de situatie vóór de verlening van de steun, waardoor de verstoring van de marktwerking ongedaan wordt gemaakt.

2.1 Didam arrest

De verkoop van grond moet voldoen aan de uitgangspunten van het Didam arrest. Vanwege de prestatieafspraken voor sociale woningbouw wil de gemeente deze grond aan een woningcorporatie overdragen. Stichting Domesta is al eigenaar van aangrenzende gronden en daarom de enige serieuze gegadigde. De voorgenomen verkoop aan stichting Domesta moet gedurende 20 dagen openbaar worden gepubliceerd via officiëlebekendmakingen.nl, zodat een ieder daarvan kennis kan nemen. De publicatie zal gedaan worden nadat het college heeft ingestemd met de grondverkoop. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de gemeente niet schadeplichtig kan worden gesteld mocht er bezwaar worden ingediend en we worden verplicht tot ontbinding van de overeenkomst.

4.1 Er moeten hogere waarde worden verleend om deze ontwikkeling mogelijk te maken

Het verlenen van een hogere waarde is alleen mogelijk als maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, ethische, landschappelijke of financiële aard. De geluidsbelasting kan verlaagd worden door het nemen van bronmaatregelen en/of door het nemen van maatregelen in het overdrachtsgebied (tussen bron en ontvanger).

4.2 Bronmaatregelen zijn niet doelmatig

Hierbij moet gedacht worden aan het wijzigen van het type wegdek en/of het aanpassen van de rijsnelheid. Vanwege de beperkte omvang van het aantal woningen dat een te hoge geluidbelasting heeft wordt het nemen van bronmaatregelen op grond van verkeerskundige en financiële redenen niet doelmatig geacht.

4.3 Maatregelen in het overgangsgebied zijn niet wenselijk

Hierbij moet gedacht worden aan het plaatsen van geluidsreducerende voorzieningen bijvoorbeeld een geluidsscherm. Een geluidsscherm binnen de bebouwde kom is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst. Een grotere afstand tot de weg is ook op basis van stedenbouwkundige overwegingen niet wenselijk en zou ten koste gaan van de ontwikkelmogelijkheden in het plangebied.

Het wordt dus niet mogelijk geacht om door middel van bronmaatregelen en/of door het nemen van maatregelen in het overdrachtsgebied de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen te verlagen tot aan de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat het verlenen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder de enige manier is om het bestemmingsplan Zuid, deelplan De Arend mogelijk te maken.

Achtergrond

Woningstichting Domesta is voornemens om de oude torenflat De Arend (nu 99 appartementen) te Hoogeveen te slopen en herbouwen. Dit is onderdeel van een groter plan waarbij ook een nieuw appartementengebouw zal worden gerealiseerd en garageboxen zullen worden gesloopt ten behoeve van levensloopbestendige woningen. Op 7 juni 2022 is besloten om hiervoor een intentieovereenkomst met Stichting Domesta aan te gaan.

Met voorliggend bestemmingsplan worden in totaal 104 appartementen in de nieuwe Arend, 18 appartementen in het nieuwe appartementengebouw en 7 levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt. Dit voornemen is echter niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen Zuid 2017 en Krakeel en Wolfsbos geconsolideerde versie. Om de woningen te realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

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

Het traject om te komen tot een nieuwe Arend en aanvullende nieuwbouw loopt al langere tijd. De omgeving is gedurende die tijd middels meerdere bijeenkomsten op de hoogte gehouden van de planvorming. Naar aanleiding van opmerkingen uit de buurt is gedurende de ontwerpfasen ook geschoven met het ontwerp. Veel van de reacties over het plan uit de nabije omgeving zijn overwegend positief te noemen.

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.

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 € 73.584,-

De opbrengst van de grondverkoop komt bij afname in 2023 uit op € 252.000,-.

Na het woonrijp maken komt er openbare ruimte in eigendom van de gemeente. Deze overdracht geschiedt tegen een symbolisch bedrag van € 1,-. De oppervlakte groen van de openbare ruimte wordt kleiner en de oppervlakte verharding neemt toe, er worden hierdoor geen extra beheerkosten gemaakt.

De overdracht van grond aan de exploitant ten behoeve van De Nieuwe Arend en de levensloopbestendige woning geschiedt tegen een symbolisch bedrag van € 1,-.

De plankosten, opbrengst grondverkoop en overdracht openbare ruimte komen ten gunste van kostenplaats 4081090152 en kostensoort 54488100. De kosten voor de grondoverdracht aan exploitant worden gedekt uit dezelfde kostenplaats en kostensoort.

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

- 1a tm 1e. Ontwerpbestemmingsplan Zuid, deelplan De Arend;
- 2. Hogere waarden besluit De Arend;
- 3a tm 3k. Anterieure overeenkomst + bijlagen.