

BESTEMMINGSPLAN TOELICHTING

Zuid

deelplan de Arend

ontwerp

12 december 2023



Bestemmingsplan Zuid, Deelplan De Arend

Gemeente Hoogeveen

Status: Ontwerp

Datum: 12 December 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.0118.2023BP9005006-ON01

Zuid, deelplan de Arend

NL.IMRO.0118.2023BP9005006-ON01, Zuid, deelplan de Arend

Status	datum besluit B&W / Raad	publicatiedatum	inzagetermijn
voorontwerp			
ontwerp	12 dec. 2023	20 dec. 2023	21 dec. 2023 t/m 31 jan. 2024
vastgesteld			
onherroepelijk			

Vaststellingsbesluit

Raad van State (onherroepelijk)

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opgave bestemmingsplan	5
1.3	Opbouw toelichting	5
Hoofdstuk 2	Huidige situatie	7
2.1	Plangebied	7
2.2	Vigerend recht	8
2.3	Ruimtelijke en functionele structuur plangebied	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaalbeleid	16
3.3	Regionaalbeleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	Gewenste ontwikkelingen uitgangspunten	23
4.1	Ruimtelijke en functionele structuur	23
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Archeologie en Cultuurhistorie	28
5.3	Water	28
5.4	Natuur en Ecologie	31
5.5	Geluid	34
5.6	Milieuzoneringbedrijven	36
5.7	Milieueffectrapportage (MER)	37
5.8	Luchtkwaliteit	38
5.9	Externe veiligheid	38
5.10	Verkeer en parkeren	40
5.11	Duurzaamheid	40
Hoofdstuk 6	Planbeschrijving	43
6.1	Juridisch systeem	43
6.2	Regels	43
6.3	Verklaring van de bestemmingen	44
Hoofdstuk 7	Handhaving	45
7.1	Algemeen	45
7.2	Beleidskeuzen	45
7.3	Inzet gemeentelijk apparaat	45
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	47
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.2	Economische uitvoerbaarheid	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningstichting Domesta is voornemens om de oude torenflat De Arend te Hoogeveen te vernieuwen. Dit is onderdeel van een groter plan waarbij ook een nieuw appartementen gebouw moet worden gerealiseerd en garageboxen zullen worden gesloopt ten behoeve van levensloopbestendige woningen.

Met voorliggend bestemmingsplan worden in totaal 122 appartementen en 7 levensloopbestendige woningen mogelijk gemaakt. Dit voornemen is echter niet in overeenstemming met de geldende gebruiks en bouw mogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen Zuid 2017 en Krakeel en Wolfsbos geconsolideerde versie. Om de woningen te realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Opgave bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de realisatie van de 125 woningen op genoemde lokatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan "Zuid, De Arend" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0118.2023BP9005006-CO01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.3 Opbouw toelichting

Achtereenvolgens komen na deze inleiding (hoofdstuk 1) de volgende onderwerpen aan bod:

- hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en benoemt de huidige planologische regels;
- hoofdstuk 3 bevat het beleidskader met relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- hoofdstuk 4 geeft de gewenste ontwikkeling en de uitgangspunten van het plan weer;
- hoofdstuk 5 gaat in op de randvoorwaarden en belemmeringen vanuit omgevings- en milieu aspecten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, water, etc.;
- hoofdstuk 6 gaat in op de planologische regels en de daarbij behorende verbeelding;
- hoofdstuk 7 gaat in op de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan;
- hoofdstuk 8 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

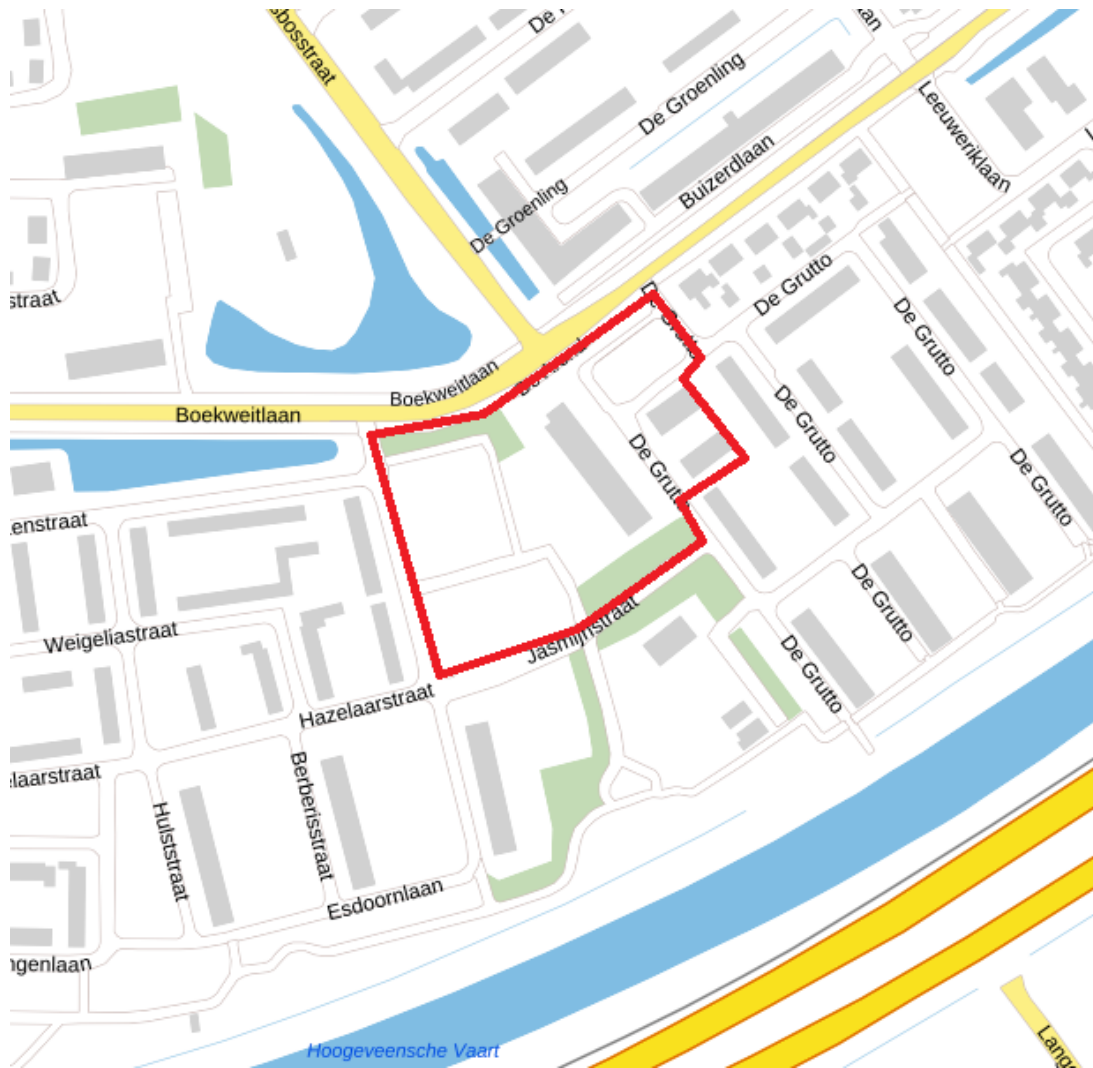
2.1 Plangebied

Het plangebied betreft de huidige lokatie van De Arend, de naastgelegen parkeerplaats en het terrein met de garageboxen aan De Grutto. Het wordt grofweg begrensd door de Boekweitlaan aan de noordzijde, de woonbebouwing aan De Grutto aan de oostzijde, de Jasmijnstraat aan de zuidzijde en het park aan de Hazelaarstraat in het westen.

In afbeelding 1.1 is de globale ligging van het plangebied (rode ster) in Hoogeveen weergegeven. De ligging van het plangebied in de directe omgeving is in afbeelding 1.2 te zien. Voor de exacte begrenzing wordt hier en voor het vervolg van deze toelichting verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1 Globale ligging plangebied in Hoogeveen.



Afbeelding 1.2 Het plangebied in de directe omgeving.

2.2 Vigerend recht

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de bestemmingsplannen "Zuid 2017" en "Krakeel/Wolfsbos geconsolideerde versie". Afbeelding 1.3 en 1.4 bevatten uitsneden van de verbeelding behorende bij de geldende bestemmingsplannen.



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplan Zuid 2017



Afbeelding 1.4 Uitsnede bestemmingsplan Krakeel en Wolfsbos geconsolideerde versie

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Zuid 2017" de enkelbestemming 'Groen'. Op basis van het bestemmingsplan "Krakeel en Wolfsbos geconsolideerde versie" zijn de bestemmingen "Wonen", "Verkeer" en "Wonen- garagebox" van toepassing.

Binnen de bestemming Groen in het bestemmingsplan Zuid 2017 is nog een wijzigingsbevoegdheid aanwezig naar de bestemming Maaschappelijk.

Het realiseren van de nieuwbouw van De Arend zal plaatsvinden binnen de bestemming "Groen", het appartementencomplex binnen de verkeersbestemming en de zeven grondgebonden woningen binnen de bestemming "wonen- garageboxen". Geen van de voorgenomen bouwplannen is in overeenstemming met de geldende gebruiks en bouw mogelijkheden van de huidige bestemmingsplannen.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur plangebied

Het plangebied is gelegen op de scheiding tussen de wijken Zuid en Wolfsbos. Deze wijken zijn in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw ontwikkeld. De verkaveling in deze wijken volgt in grote lijnen de oude agrarische verkavelingsstructuur. Dat geldt echter niet voor het gedeelte waar het plangebied is gelegen. Hier is het oude profiel nauwelijks meer herkenbaar. De Arend met haar 11 verdiepingen is wel in de lengterichting, in de as van de oorspronkelijke zware laanbeplanting gezet.

Naast de flat De Arend bestaat het plangebied zelf nu uit een park, een parkeerplaats en garageboxen.

De directe omgeving wordt gevormd door woningen en het park. Het gebied wordt ontsloten op de Buizerdlaan. Deze weg maakt onderdeel uit van de zogenaamde binnenring. De binnenring is onderdeel van de hoofdverkeersstructuur van Hoogeveen, en verbindt diverse wijken aan de zuidkant van het stadscentrum. In afbeelding 1.5 is op een luchtfoto het plangebied te zien in de directe omgeving.



Afbeelding 1.5 Luchtfoto met globale ligging plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economischgroei-potentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Geconstateerd wordt dat het bestemmingplan Zuid, De Arend geen rijksbelangen raakt. Derhalve wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. In het Barro zijn geen specifieke regels opgenomen voor het onderhavig plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of de ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan opgesteld is aan te merken is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

In voorliggend geval is er sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij sprake is van nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van 125 woningen in Hoogeveen. Voorliggende ontwikkeling dient daarmee te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De laddertoets wordt hierna doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De 'ladder' verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt is in de eerste plaats ingegeven om tegemoet te komen aan de lokale vraag naar woningen. Daarnaast betreft het een gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van bestaande woningen. De netto toename van het aantal woningen is daarom gering. De toename van het aantal woningen kan daarom als een kleinschalige ontwikkeling worden aangemerkt die geen significant gemeentegrens overstijgend effect heeft. Bovengemeentelijke afstemming is niet nodig.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. In veel provincies en regio's zijn prognosemodellen beschikbaar die bruikbaar zijn om de behoefte te bepalen. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Zoals reeds beschreven geldt voor het voorliggende plan dat het ruimtelijk verzorgingsgebied het lokaal en gemeentelijk niveau betreft. De behoefte wordt dan ook op dit niveau beschreven.

Op basis van het gemeentelijk woonbeleid blijkt er tot en met 2030 2.200 nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad moet te worden toegevoegd in Hogeveen. Om daadwerkelijk ruim 2.200 woningen te kunnen realiseren, moet de gemeente enige overmaat aanhouden in de woningbouwprogrammering. Niet alle plannen zijn even gemakkelijk ontwikkelbaar en niet alle locaties lenen zich voor elke type woningen. Gemiddeld komt 30% van de locaties later of helemaal niet tot ontwikkeling. De gemeente heeft daarom concrete bouwruimte nodig voor ca. 2.900 woningen in negen jaar (2021 tot 2030). Zo bouwt de gemeente flexibiliteit en keuzevrijheid in om, ongeacht veranderingen of obstakels, toch in de behoefte te voorzien. Daarmee voorkomt de gemeente onnodige uitstroom van huishoudens uit Hogeveen.

Vindt de stedelijke ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied plaats?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

In voorliggend geval is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' op een locatie die onderdeel uitmaakt van het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Er is daarmee sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie- en Omgevingsverordening Drenthe 2018 vastgesteld.

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

3.2.1.1 Algemeen

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. Langetermijn doelen op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, verkeer en vervoer, water, wonen, natuur, cultuur worden in de omgevingsvisie met elkaar verbonden.

De ambitie van de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De provincie wil 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit', mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. Om de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud te geven zijn zes verschillende kernkwaliteiten benoemd in het provinciale beleid. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaaleconomische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Er komen ontwikkelingen op de provincie af die van invloed zijn op de robuuste systemen en die Drenthe blijvend veranderen. Denk bijvoorbeeld aan de gevolgen van klimaatverandering op het water-, natuur- en landbouwsysteem of de inpassing van duurzame energiesystemen binnen onze landschappen. Deze ontwikkelingen vormen de strategische opgaven voor de provincie. Deze opgaven vragen om een integrale en zorgvuldige afweging binnen en tussen de verschillende robuuste systemen. Daarbij zoekt de provincie naar toegevoegde waarde en streven naar het behoud, en zo nodig, de ontwikkeling van de Drentse ruimtelijke identiteit.

Wonen

Voor wat betreft wonen heeft de provincie de ambitie om Drenthe als woonprovincie aantrekkelijker te maken met gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Samen met gemeenten werkt de provincie Drenthe aan een Drentse woningmarktstrategie om vraag en aanbod in de woningvoorraad in balans te houden en aan te laten sluiten bij de demografische behoefte. De provincie vraagt gemeente om op basis van de ruimtelijke structuur van dorpen en steden keuzes te maken over de gehele woningvoorraad: sloop, transformatie of nieuwbouw. Dit met aandacht voor de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, leefbaarheid, levensduur, duurzaamheid en locatie van haar woningvoorraad. De provincie ziet de gemeentelijke woonopgave graag vertaald in een woonvisie. Gevraagd wordt om onderling met gemeenten af te stemmen. Binnen de regio Zuidwest Drenthe wordt deze afstemming vorm gegeven met een Regionale Woonvisie 2012, welke op onderdelen wordt geactualiseerd.

Stedelijk gebied of buitengebied

De provincie maakt onderscheid tussen bestaand stedelijk gebied en buitengebied. Deze noodzaak komt voort uit het provinciaal belang bij een goede ruimtelijke ordening om, mede conform Rijksbeleid, nieuwe initiatieven bij voorkeur te faciliteren binnen de reeds bebouwde omgeving. Het stedelijk gebied omvat de buitenste contouren van dorpen en steden zoals op de kaart

'bestaand stedelijk gebied' is aangegeven.

Het plangebied maakt deel uit van een bestaand stedelijk gebied.

Ten aanzien van de in de Omgevingsvisie genoemde milieuaspecten als bodem, water en geluid zijn onderzoeken uitgevoerd. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

Kernkwaliteiten analyse

De Provinciale omgevingsverordening Drenthe, met inbegrip van de navolgende wijzigingen, geeft de randvoorwaarden voor het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening heeft onder meer als doel om de kernkwaliteiten van Drenthe te behouden en te versterken. Als bij een ruimtelijk project kernkwaliteiten betrokken zijn, moet in het ruimtelijk project uiteen gezet worden dat met het desbetreffende project wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het project betrokken kernkwaliteiten conform de provinciale ontwikkelingsvisie. Een ruimtelijk project mag geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Kernkwaliteit Landschap

De provincie richt zich op het in stand houden en versterken van het landschap als economisch, ecologisch en cultureel kapitaal. De ambitie is een Drents landschap waarin de verscheidenheid in landschapstypen en -onderdelen zich blijvend manifesteert. De landschapstypen met de bijbehorende landschapkenmerken wil de provincie in samenhang behouden en versterken. Daarmee wordt gestreefd naar een Drents landschap waarin het grondgebruik, het type natuur en het landschapsbeeld passen bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Vanuit dat perspectief wil de provincie keuzes voor nieuwe ontwikkelingen in het landschap blijvend mogelijk maken.

De provinciale doelstellingen voor de kernkwaliteit landschap zijn:

- het behouden en versterken van de ruimtelijke afwisseling van landschapstypen;
- het behouden en versterken van de karakteristieke kenmerken van de verschillende landschapstypen die we in Drenthe onderscheiden;
- het behouden en versterken van de karakteristieke macrogradiënten van het Drents Plateau in relatie tot de aangrenzende en lager liggende veengebieden;
- het behouden en ontwikkelen van het Nationaal Beek-en esdorpenlandschap Drentsche Aa.

Het plangebied maakt deel uit van een bestaand stedelijk gebied. Voorliggend plan beoogt de realisatie van 125 woningen, waarbij wordt aangesloten bij de kernmerken van de omliggende bebouwing. Er is dus geen sprake van aantasting van deze kernkwaliteit door dit plan.

Kernkwaliteit Natuur

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit, deze zijn nader beschreven in het robuust natuursysteem. Het NNN vormt de ruggengraat van het Drentse natuurnetwerk en waarborgt biodiversiteit en duurzame natuur. Voor de ruimtelijke identiteit van Drenthe is de belevingswaarde en de mogelijkheid tot benutten van de natuur van groot belang. De provincie is direct verantwoordelijk voor de kwaliteit en kwantiteit van de natuur binnen het Natuurnetwerk Nederland.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Het dichtsbijzijnde gebied ligt op 6 kilometer afstand. Bovendien betreft een bestaand stedelijk gebied. Er is om bovenstaande reden geen sprake van aantasting van deze kernkwaliteit door dit plan.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het cultuurlandschap, met daarin het gebouwde erfgoed als ankerpunten, is sterk bepalend voor hoe de leefomgeving wordt ervaren. Het geeft betekenis en is direct verbonden met ons beeld van de Drentse identiteit. Daarom heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS), die

het provinciaal belang vastlegt, met daarin drie sturingsniveaus. Daarnaast heeft de provincie een provinciale monumentenlijst en beleid op het gebied van herbestemming. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur is gebiedsgericht beschreven in 10 deelgebieden. Voorliggend plangebied is gelegen in het deelgebied Hollandscheveld en Hoogeveen.

De structuren van provinciaal belang zijn:

- Ontginningsassen als lijnen georiënteerd op en verbonden met de (Verlengde) Hoogeveense Vaart;
- Centraal groot 'blok' met daaromheen uitwaaiierend (latere) blokken, onderling herkenbaar door de assen en de verschillende kavelrichtingen die 'botsen' bij de achtergrenzen.

Specifiek voor Hoogeveen zijn de volgende structuren van belang:

- "Het Kruis" als ontstaanspunt herkenbaar in het kruispunt van twee –gedempte- vaarten;
- Noordelijk daarvan herkenbare historische percelering en bebouwingsstructuur.

Het plangebied is gelegen aan de cultuurhistorische hoofdstructuur. Zoals in paragraaf 2.3 al is aangegeven ligt het in het verlengde van de historische verkavelingsas van de Wolfsbosstraat. Voor het plangebied zelf geldt echter dat de historische structuur hier inmiddels verbroken is. Niettemin wordt de nieuwbouw van De Arend evenwijdig aan de as gebouwd en wordt de as zelf vrijgehouden en als bestaand element behouden. De ontwikkeling grijpt niet in op structuren die van provinciaal belang zijn. Er is dus geen sprake van aantasting van deze kernkwaliteit door dit plan.

Kernkwaliteit Archeologie

De provinciale archeologische hoofdstructuur is opgebouwd uit bekende, zichtbare én onzichtbare archeologische vindplaatsen en gebieden, waar een beredeneerde verwachting is op het aantreffen van archeologische vindplaatsen, de zogenaamde archeologische verwachtingsgebieden. Het beschermingsbeleid dat wij aan de Archeologische Hoofdstructuur koppelen, is binnen de Culturele Alliantie 2009-2012/13, in samenwerking met de gemeenten, uitgewerkt. De gemeente Hoogeveen heeft in navolging van wet- en regelgeving eigen cultuurhistorisch beleid ontwikkeld op het terrein van de deelgebieden archeologie, historische geografie en historische bebouwing. Toetsing vindt plaats aan de daaruit volgende archeologische monumenten kaart en de gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaarten.

Op basis van de gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaart geldt voor het plangebied geen archeologische dubbelbestemming, waardoor een archeologisch onderzoek niet hoeft te worden uitgevoerd.

Kernkwaliteit Aardkundige waarden

Het plangebied is voor de kernkwaliteit Aardkundige waarden aangeduid met het beschermingsniveau Generiek. In deze gebieden wil de provincie de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. De provincie verwacht van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt. Het plangebied betreft de realisatie van woningen op een inbreidingslocatie in Hoogeveen. Aardkundige waarden worden niet aangetast door dit plan.

kernkwaliteit Rust

De kernkwaliteit rust biedt kansen voor (nieuwe) ontwikkelingen in Drenthe. Daarbij is het van belang dat de ontwikkelingen passen bij deze kwaliteit en deze zoveel mogelijk in stand houden en, daar waar mogelijk, zelfs verbeteren. De provincie streeft ernaar de kernkwaliteit rust te benutten als basis voor het ontwikkelen van (nieuwe) activiteiten. Deze activiteiten kunnen zich richten op

het beleven van Drenthe, maar ook het ontwikkelen van bedrijvigheid buiten de sector vrijetijdseconomie (VTE). Het is daarbij van belang dat de kernkwaliteit rust nu en in de toekomst is gegarandeerd en daar waar mogelijk verder wordt ontwikkeld. In Drenthe zijn twaalf gebieden aangewezen als stiltegebied. Deze vallen veelal volledig binnen bestaande natuurgebieden. Bestaande plangebied betreft een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied en valt niet in een door de provincie aangewezen stiltegebied.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

3.2.2.1 Algemeen

Met de bepalingen voor woningbouw wil de provincie dat gemeenten gelegen in eenzelfde woonregio hun plannen voor woningbouwontwikkeling op dit gebied onderling afstemmen, strategisch beleid voeren op het handhaven van een passende woningvoorraad op de lange termijn en met de gebiedspartners afspraken maken over onder andere de programmering. De basis daarvoor is de gemeentelijke woonvisie. Dorpen, steden en het landelijk gebied functioneren binnen de woningmarkt als aanvulling op elkaar of soms concurrerend. De provincie beoogt met de bepalingen een gezonde woningmarkt in stand te houden met ruimte voor regionale verschillen. Met 'afstemmen' wordt in principe overeenstemming bedoeld.

3.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de provinciale omgevingsverordening Drenthe 2018

Voorliggende ontwikkeling betreft de nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van 125 woningen op een inbreidingslocatie in Hoogeveen. De woningvoorraad zal hiermee met 25 woningen toenemen. Deze toename past binnen de huishoudensontwikkeling zoals in de Woonvisie 2017 – 2020 is verwoord. Het plan is in overeenstemming met de omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

In het kader van de regionale afstemming is met de buurgemeenten De Wolden, Westerveld en Meppel overleg gevoerd over het woningbouwprogramma. Er is behoefte aan 1880 tot 2204 woningen in negen jaar (2021-2030) vastgesteld in het woningmarktonderzoek 2021 Regio zuidwest en midden-Drenthe. In 2021 zijn 186 woningen gerealiseerd. Het te realiseren aantal tot en met 2030 is daarmee 1694 – 2018 woningen. Rekening houdend met een plancapaciteit van 130% is er een resterende plancapaciteit benodigd van 2202 tot 2624 woningen tot 2030. Op dit moment bedraagt de plancapaciteit tot 2030 circa 2000 woningen. Hiermee is er voldoende ruimte om extra plancapaciteit toe te voegen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hoogeveen 2015-2030

3.4.1.1 Algemeen

Als vervolg op de Toekomstvisie is op 23 december 2014 door de gemeenteraad de Structuurvisie Hoogeveen 2015–2030 vastgesteld. Deze Structuurvisie is eigenlijk de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie. Hij spreekt zich uit over de ruimtelijke ontwikkeling van de gehele gemeente en beschrijft de huidige en gewenste waarden en kwaliteiten voor het buitengebied, de dorpen en de stad. De Structuurvisie is een voorbeeld van planning van onderop, vanuit het lokale denken. Deze Structuurvisie heeft daarom het oude POP II niet als vertrekpunt genomen, maar nam een voorschot op de nieuwe Omgevingsvisie Drenthe. Deze aanpak past overigens goed binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk. Het Rijk laat meer over aan gemeenten en provincies.

De Structuurvisie gaat in op verschillende onderdelen van de stad. Daarbij is een volgorde van

binnen naar buiten aangehouden, vanuit het hart naar de stadsranden. De doelstelling is primair om het aantrekkelijke winkelbestand voor de toekomst te waarborgen door een prettiger verblijfsklimaat te scheppen.

In de Structuurvisie wordt niet expliciet ingegaan op de verschillende woonwijken die rondom het centrum liggen. De herstructurering van de oudere wijken wordt beschouwd als een autonoom proces, dat zich geleidelijk en over vele jaren zal voltrekken. Het woonprogramma wordt hierin uiteindelijk uitgewerkt, vanuit een onderbouwing in de Woonvisie 2011 – 2020. De Structuurvisie beschrijft hiervoor de ruimtelijke kaders en de uitgangspunten voor het proces van herstructurering, die neerkomen op het toepassen van maatwerk.

De visie op het wonen vanuit de Structuurvisie 2004, is daarentegen gericht op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad en op het aanbieden van nieuwe woonmilieus in de stad, de dorpen en in het landelijk gebied. De aandacht voor de woonopgave verschuift van kwantiteit naar kwaliteit. De focus van woningbouw ligt de komende jaren op de stad. Daarnaast wordt gekozen voor geconcentreerde groei bij de dorpen en in het landelijk gebied. De marktvrage bepaalt uiteindelijk welke woningen op welke beschikbare locatie, hoeveel en in welk tempo gebouwd gaat worden.

3.4.1.2 Toetsing aan de Structuurvisie Hoogeveen 2015-2030

Het voornemen voorziet in het realiseren van herbouw en vervangende herbouw van 125 woningen op een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijk gebied van de kern Hoogeveen. In de structuurvisie wordt over zulke specifieke ontwikkelingen geen uitspraken gedaan.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen niet in strijd is met de Structuurvisie Hoogeveen 2015-2030.

3.4.2 Structuurvisie Hoogeveen 2.0

3.4.2.1 Algemeen

De Structuurvisie uit 2004 is nog steeds een inspirerende, ambitieuze, integrale ruimtelijke visie, die in stand blijft en met “Structuurvisie Hoogeveen 2.0” op onderdelen wordt bijgesteld. De visie geeft aan hoe Hoogeveen tot 2030 omgaat met thema's als wonen, voorzieningen, bedrijvigheid, bereikbaarheid, landschap en duurzaamheid. Duurzame kwaliteit is en blijft daarbij de rode draad.

De geactualiseerde structuurvisie is op 13 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie kiest Hoogeveen voor beheerste groei waarbij de focus van woningbouw ligt op inbreiding in de stad. Daarnaast wordt gekozen voor geconcentreerde groei bij de dorpen en het landelijke gebied, passend bij de vraag. Voor het landelijk wonen zijn er kansen in de landgoederenzone en de kanalenzone.

3.4.2.2 Toetsing aan de Structuurvisie Hoogeveen 2.0

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 125 woningen. Voorliggende ontwikkeling focust zich hiermee op woningbouw binnen een inbreidingslocatie in de kern Hoogeveen.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de geactualiseerde structuurvisie Hoogeveen 2.0.

3.4.3 Toekomstvisie Hoogeveen

3.4.3.1 Algemeen

In april 2018 is de Toekomstvisie Hoogeveen vastgesteld door de gemeenteraad. Deze toekomstvisie met bijbehorende stukken is bedoeld als omgevingsvisie in het kader van de Omgevingswet.

In de toekomstvisie Hoogeveen wordt ingegaan op ambities op het gebied van wonen, voorzieningen, bedrijvigheid en bereikbaarheid, landschap en de opgave voor de fysieke leefomgeving. Met betrekking tot wonen wenst Hoogeveen een goede woongemeente te zijn waar iedereen een thuis vindt. Waarbij betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk moet zijn. De focus wordt gelegd op het wonen in de kern Hoogeveen en de realisatie van aansprekende stedelijke woonmilieus, passend bij de vraag en met behoud van groene open ruimtes.

Om aan deze toenemende vraag in de kern te voldoen wordt ook gekeken naar uitbreidingslocaties. In de dorpen ligt het accent op het uitvoeren van de huidige bouwplannen en biedt de gemeente de ruimte voor specifieke woonwensen. Verder wenst Hoogeveen manieren te vinden om alle woningen sneller te verduurzamen en de bestaande buurten en dorpen aantrekkelijk te houden.

3.4.3.2 Toetsing aan de Toekomstvisie Hoogeveen

Voorliggend plan voorziet in een passende inbreiding. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door voornamelijk eengezinswoningen en hoogbouw.. De beoogde woningen bestaan uit sloop en herbouw van een flat en bouw van levensloopbestendige woningen met puntdaken en sluiten hiermee aan op de architectuur in de omgeving.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de Toekomstvisie Hoogeveen.

3.4.4 Woonzorgvisie 2023-2026

Met deze visie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen en wonen met zorg voor de komende jaren. Deze woonvisie vervangt het beleidskader dat werd vastgesteld in 2017. De woon(zorg)visie geeft uitwerking aan de richting die is ingeslagen met de Toekomstvisie en zet enkele prioriteiten uit het coalitieakkoord 2022-2026 om in richting en beleid. De woon(zorg)visie bevat een deel visievorming. Dit is uitgewerkt in ambities en opgaven ten aanzien van wonen (en zorg) aan de hand van de volgende thema's:

- Thema1: Voldoende woningen in Hoogeveen;
- Thema2: Een passende woning voor iedereen;
- Thema3: Wonen met een zorg of ondersteuningsvraag;
- Thema4: Duurzaam en toekomst bestending wonen in veerkrachtige wijken.

De vraag naar woningen nam de afgelopen jaren sterker toe dan verwacht. Uit het woningmarktonderzoek 2021 komt naar voren dat de lokale woningbehoefte bestaat uit ongeveer 750 woningen in de periode van 2021 tot 2030. Daarnaast ligt er een flinke regionale opgave van nog eens 1130 tot 1450 woningen tot 2030. In totaal komt de woningbouwopgave daarmee op 1880 tot 2200 woningen van 2021 tot 2030. Dat is ongeveer een verdubbeling vergeleken met de vorige woon(zorg)visie (1100 woningen). Gezien de grote druk op de woningmarkt wordt er voor gekozen om nu ambitieuze stappen te maken. Daarom wordt ingezet op de bovenkant van de bandbreedte van de vraag die uit het woningmarktonderzoek naar voren komt.

Het grootste deel van de lokale behoefte ligt in de stad. In de dorpen is er vooral vraag naar kleinschalige nieuwbouw. Om te voldoen aan de regionale opgave is er binnenstedelijk waarschijnlijk niet genoeg ruimte. Voor die regionale opgave moeten dus op zoek worden gegaan naar een uitbreidingslocatie van Hoogeveen. Uiteindelijk hangt de keuze om ergens te bouwen af

van het aantal en type woningen. De gewenste woningen en woonomgeving bepaalt in grote mate welke locaties geschikt zijn.

Er is momenteel met name een tekort aan woningen in het betaalbare segment terwijl het betaalbare aanbod dat er is niet beschikbaar komt door een gebrek aan doorstroom. Daarom wordt ingezet in de nieuwbouw op het toevoegen van 65% betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur het goedkope en het betaalbare koopsegment).

Het plangebied ligt in de kern Hogeveen. Het betreft de sloop en nieuwbouw van 118 appartementen in de sociale huursector en nieuwbouw van 7 levensloopbestendige woningen in de sociale huursector.

Van de bovengenoemde woningbouwbehoefte in de gemeente Hogeveen, moet het grootste deel in de kern Hogeveen zelf landen. Dit is gesteld op basis van het woningmarktonderzoek 2021 Regio zuidwest en midden-Drenthe. Met toevoeging van de woningen uit dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan woningen in gemeente Hogeveen.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de woonvisie 'Woonvisie 2023-2026' en het woningmarktonderzoek 2021 Regio zuidwest en midden-Drenthe.

3.4.5 Conclusie

Het rijksbeleid werkt indirect door via het provinciaal beleid. Voor dit bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met het geldende provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Gewenste ontwikkeling en uitgangspunten

4.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De voorgenomen ontwikkeling beslaat zoals gezegd in totaal drie onderdelen

- de sloop en nieuwbouw van de Arend;
- 18 appartementen ter plaatse van de parkeerplaats;
- 7 levensloop bestendige woningen ter plekke van de garageboxen.

In de afbeelding hieronder is de toekomstige situatie weergegeven met de afzonderlijke onderdelen.



Afbeelding 4.1. Situatieschets toekomstige invulling.

De Arend stamt uit 1965 en biedt op dit moment plek aan 99 woningen. De flat is oud en voldoet niet meer aan de eisen van de tegenwoordige tijd. De appartementen zijn niet handig ingedeeld en de bewoners hebben veel last van tocht, vocht en geluidsoverlast. Renovatie is niet genoeg en bovendien erg kostbaar. Eigenaar Domesta heeft daarom aangegeven de flat te willen slopen en herbouwen. De nieuwe Arend moet dan naast (achter) de huidige flat komen te staan. De oude flat zal pas worden gesloopt wanneer de nieuwe gereed is. De huidige bewoners kunnen dan vanuit de oude flat over naar het nieuwe complex zonder een tussen verhuizing. De nieuwe Arend wordt zoveel mogelijk duurzaam gebouwd. Er wordt ingezet op CO2-neutraal bouwen en hergebruik van materialen.

Het nieuwe complex zal een trapsgewijze vorm krijgen waarbij het laagste deel 3 etages hoog zal zijn en het hoogste deel 12 etages (zie afbeelding 4.2). De maximale hoogte zal 40 meter bedragen, 4 meter hoger dan de huidige Arend. Er zullen in totaal 5 verschillende type appartementen een plek krijgen in het complex, 100 in totaal.



Afbeelding 4.2. De nieuwe Arend

Op de plaats van de huidige parkeerplaats komt een appartementencomplex in een zogenaamde vierspanner. Deze bestaat uit 5 lagen met op elke laag een viertal appartementen. Alleen op de begaande grond zullen dat er minder zijn vanwege de inpandige bergingen. Zie afbeelding 4.3 voor een impressie.



Afbeelding 4.3 Het appartementencomplex / de vierspanner

Daarnaast worden op de lokatie van de garageboxen nog 7 levensloopbestendige woningen gebouwd. In afbeelding 4.4 staat een impressie.



Afbeelding 4.4 levensloopbestendige woningen.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

5.1.1 Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.1.2 Onderzoek en conclusie

In opdracht van Gemeente Hoogeveen heeft Terra Bodemonderzoek bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie De Grutto - De Arend te Hoogeveen. Het onderzoek heeft bestaan uit algemeen verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een beperkt verkennend asbestonderzoek (NEN 5707). Aanvullend is onderzoek uitgevoerd naar de teerhoudendheid van het asfalt van het voetpad (niet onder BRL SIKB 2000 certificaat). Het totale onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 1

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- In de bovengrond lokaal licht verhoogde gehalten lood, zink, kwik en PAK zijn aangetoond;
- In de ondergrond geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters zijn aangetoond;
- In het grondwater licht verhoogde gehalten molybdeen, minerale olie en zink zijn aangetoond;
- PFAS niet boven de lokale achtergrondwaarden is aangetoond;
- Geen asbest is aangetoond;
- Het onderzochte asfalt kan worden aangemerkt als niet-teerhoudend;
- Op basis van indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte grond (behoudens de grond afkomstig van MM4, Oostelijk terreindeel) aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarden;
- Op basis van indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte grond afkomstig van MM4 (Oostelijk terreindeel) aan de kwaliteitsklasse 'industrie'.

Conclusie

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoeklocatie is geschikt voor de beoogde gebruiksfunctie.

Bij de bouwwerkzaamheden zullen grond en bouwstoffen vrijkomen. Bij het hergebruiken hiervan zijn de voorwaarden van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Mogelijk moet de milieuhygiënische kwaliteit van vrijkomend materiaal verder worden onderzocht voordat dit opnieuw mag worden toegepast. Voor meer informatie hierover kan de aanvrager contact opnemen met een toezichthouder Bodem van de RUD Drenthe.

5.2 Archeologie en Cultuurhistorie

5.2.1 Normstelling

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn archeologische monumenten kaarten en gemeentelijke cultuurhistorische beleidskaarten opgesteld.

De Archeologische Monumenten Kaart (AMK) bevat een overzicht van belangrijke archeologische terreinen in Nederland. In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig waarmee rekening gehouden dient te worden.

5.2.2 Onderzoek en conclusie

Het gemeentelijke archeologiebeleid is doorvertaald in het geldende bestemmingsplan middels een of meerdere dubbelbestemmingen. In voorliggend geval geldt geen dubbelbestemming. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Daarnaast wordt gesteld dat het voornemen geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

Geconcludeerd wordt dat met inachtneming van het voorgaande de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Deze waterparagraaf is erop gericht om de actuele watersituatie en het actuele waterbeleid in beeld te brengen en inzicht te geven in maatregelen om de ontwikkeling toekomstbestendig in te richten. Voorliggend plan valt in het beheersgebied van waterschap Drents Overijsselse Delta.

5.3.2 Watertoetsproces

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterschap Drents Overijsselse Delta is 4 oktober 2023 per email geïnformeerd over het plan. In dit document worden de uitgangspunten van zowel waterschap als gemeente beschreven.

Uitgangspunten

Watersysteem

Aan- en afvoer van voldoende water, waarborg van de waterkwaliteit en ruimte voor water.

Watergangen:

In en rondom het plangebied ligt een primaire watergang. Het plangebied ligt in een peilgebied met

een vast winterpeil van NAP +10,60 m en een vast zomerpeil van NAP +10,60 m. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij waterschap Drents Overijsselse Delta.

Wateroverlast

Bij kortstondige buien van geringe of enige intensiteit mag hemelwater dat niet lokaal kan worden verwerkt worden afgevoerd, zonder dat dit leidt tot water-op-sstraat of wateroverlast benedenstreams van het plangebied. Bij extreme kortstondige buien, verblijft water voor korte tijd op het maaiveld, zonder dat dit tot overlast leidt. De ontwikkelaar houdt rekening met de randvoorwaarden die zowel het waterschap als de gemeente stelt aan het voorkomen van wateroverlast. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die gemeenten stellen aan:

- Het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- Het gescheiden houden van hemelwater;
- De capaciteitsbehoefte voor de afvoer van hemelwater;
- De eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

Invulling bergingsopgave

In het gemeentelijk beleid, zoals weergegeven in het Riool- en Waterprogramma, specificatie Hoogeveen, is de "Beslisboom waterberging in bestaand stedelijk gebied" opgenomen. Deze beslisboom schrijft voor dat er 25 mm waterberging moet worden gerealiseerd.

Vanuit waterschap Drents Overijsselse Delta geldt voor grote plannen en uitbreidingslocaties als regel, dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging, ter compensatie voor de versnelde afvoer, van het afstromende hemelwater benodigd is. Compensatie volgt de volgende trap: vasthouden-bergen-afvoeren. In het plan wordt een verhard oppervlak van circa 6980 m² gerealiseerd. Dit houdt in dat een waterbergend oppervlak van $6980\text{m}^2 * 0.08\text{m} = 558,4 \text{ m}^3$ [kuub] wordt aangelegd.

Het verharde oppervlak in de huidige situatie (flat De Arend met de verhardingen van onder meer parkeerplaatsen en trottoirgedeelten) bedraagt circa 6.545 m². Met het nieuwbouwplan is er per saldo sprake van een toename aan verhard oppervlakte van circa 435 m².

Er is in het plangebied zoveel mogelijk invulling gegeven aan de waterberging. Echter, door gebiedsbegrenzings in combinatie met gebiedskenmerken (o.a. hoge grondwaterstanden), kan in dit gebied niet worden voldaan aan de bergingseis van het waterschap van 558,4 m³. Onderzocht is hoe er zoveel mogelijk waterberging in het plangebied gerealiseerd kan worden rekening houdend met bovenstaande beperkende aspecten. Dit komt neer op een bergingsvolume van 200 m³.

Deze waterberging wordt binnen dit plan gerealiseerd worden doormiddel van de aanleg van wadi's voor de opvang van regenwater. De berging van de wadi wordt dusdanig ontworpen dat de vereiste berging kan worden geborgen en dat de waterstand in de wadi maximaal 30 cm bedraagt (ter voorkoming van verdrinking gevaar). De maximale waterstand van 30 cm wordt geregeld middels een overstortmuur in een inspectieput welke in verbinding staat met de duiker naar een waterpartij.

Gezien de bodemopbouw (keileem in de ondergrond) zal het regenwater in de wadi slechts beperkt infiltreren. Om ervoor te zorgen dat de wadi beschikbaar is voor een volgende grote neerslaggebeurtenis, wordt in de overstortmuur een doorlaat aangebracht met een debietbegrenzer. De debietbegrenzer wordt dusdanig gedimensioneerd dat maximaal 1.2 ltr/ha/sec

wordt afgevoerd naar de bestaande waterpartij nabij het plangebied.

Wat betreft de watersituatie is de nieuwe situatie is ten opzichte van de huidige situatie verbeterd. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het verhard oppervlakte met slechts 435 vierkante meter toe. Daartegenover staat dat er in de nieuwe situatie een wadi wordt aangelegd met een bergingscapaciteit van 200m³. In de huidige situatie wordt het water via gemengd stelsel direct afgevoerd.

Waterkwaliteit

Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren.

Afvoer hemelwater

- Kwaliteit afvoer hemelwater: Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Licht vervuild hemelwater (bijvoorbeeld van een woonstraat) wordt via de straat naar de wadi's of parkeervakken afgevoerd.

Verontreiniging

- Microverontreiniging: Er worden geen uitlogbare materialen gebruikt die tot een verontreiniging van het oppervlaktewater kunnen leiden.
- Schoonmaakmiddelen en waterkwaliteit: Hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Autowassen op straat en reinigen van bestrating kan via de hemelwaterafvoeren zorgen voor schade aan het oppervlaktewatersysteem. Alle toegelaten schoonmaakmiddelen zijn milieuvriendelijk, maar mogen niet zonder meer rechtstreeks in oppervlaktewater worden geloosd. Formeel is daar een vergunning op basis van Art. 6.2 lid 1 van de Waterwet (het brengen van stoffen in een oppervlaktewaterlichaam) voor nodig. Een watervergunning wordt niet verleend wanneer een riolering in de buurt aanwezig is.

Riolering

- Gemeentelijk rioleringsbeleid: de gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. In het plan wordt rekening gehouden met het gemeentelijke rioleringsbeleid. Afvalwater en hemelwater worden op de perceelgrens gescheiden aangeboden.
- Voorkeursvolgorde afvoer hemelwater: Bij de afvoer van overtollig hemelwater is het landelijk beleid dat het afstromend hemelwater ter plaatse in het milieu worden teruggebracht (afkoppelen). Dat kan door infiltratie in de bodem of door berging in het oppervlaktewater. Beiden zijn in het plangebied van toepassing. Het waterschap heeft de voorkeur om daar waar mogelijk, het hemelwater oppervlakkig af te voeren en te infiltreren in de bodem.
- Lozing afvalwater: Voor de lozing van afvalwater (al het water waarvan de initiatiefnemer zich moet ontdoen) op oppervlaktewater vanuit een woning of een (agraris)ch bedrijf gelden de volgende regels:
 - a. Voor lozingen van huishoudelijk afvalwater vanuit woningen geldt het "Besluit lozing afvalwater huishoudens" (Blah). Uitgangspunt is dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Indien niet mogelijk is, moet een voorziening worden aangelegd die een gelijkwaardig milieubeschermingsniveau biedt.
 - b. Voor lozingen van afvalwater van een (agraris)ch bedrijf geldt het "Activiteitenbesluit".

Voor lozingen vanuit niet-inrichtingen geldt het "Besluit lozen buiten inrichtingen" (Blbi).

Rioolcapaciteit

- Rioolcapaciteit: De capaciteit van het huidige rioolstelsel kan een aandachtspunt vormen. Bij uitbreiding van het rioolstelsel wordt rekening gehouden met de capaciteit van het bestaande stelsel en de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het afvalwater wordt getransporteerd naar de RWZI Echten van waterschap Drents Overijsselse Delta.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden of te verbeteren. Het gaat bij watergangen zowel om waterkwantiteit en -kwaliteit, als om beeldkwaliteit en waterbeleving. Het reguliere onderhoud bestaat voornamelijk uit het maaien van de water- en oevervegetatie. Bij nieuw aan te leggen water vindt overleg met het waterschap plaats. Er wordt geen nieuw open water aangelegd. Waterberging vindt plaats in de vorm van een wadi.

5.4 Natuur en Ecologie

5.4.1 Normstelling

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet vervangen. De bescherming van Natura 2000 gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen (houtopstanden) wordt nu via deze wet geregeld. De provincie is per 1 januari 2017 het bevoegde gezag voor soortenbescherming en houtopstanden. Deze bevoegdheden lagen voorheen bij het Rijk. Daarnaast is de provincie bevoegd gezag gebleven voor Natura 2000 bescherming en faunabeheer. De provincie is verantwoordelijk voor het afgeven van vergunningen en ontheffingen voor al deze gebieden. Hierop geldt alleen een uitzondering als het rijksaangelegenheden betreft.

Provinciale Staten hebben op 14 december 2016 regels gesteld en vrijstelling gegeven over de soortenbescherming, faunabeheer en houtopstanden in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. In deze verordening zijn de vrijstelling voor beweiden en bemesten en de soortenvrijstellingen van het rijk overgenomen. Verder zijn er regels gesteld om faunabeheer mogelijk te maken. Ten slotte zijn de spelregels voor houtopstanden (voorheen Boswet) vastgelegd. Zo is bepaald aan welke eisen een compensatieverzoek moet voldoen en is de mogelijkheid voor het aanleggen van tijdelijk bos geregeld. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten op 20 december 2016 de beleidsregels Wet natuurbescherming Drenthe vastgesteld. Deze beleidsregels gaan over het toedelen van ontwikkelingsruimte in relatie tot de PAS (Natura 2000), soortenbescherming en houtopstanden. De provincie Drenthe zet zich ook in voor actieve soortenbescherming.

Met de ingang van de te verwachten Omgevingswet (verwachte ingangsdatum 1 juli 2023) dient aandacht besteed te worden aan activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Deze regels gaan gelden in artikel 11.27 (specifieke zorgplicht soorten). Hierbij dient voorafgaand van de activiteit nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn van de aanwezigheid van rode lijst soorten, genoemd in bijlage IX of in rode lijsten, bedoeld in artikel 2.19.

5.4.2 Onderzoek

Voor het plangebied is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. (zie Bijlage 2)

5.4.2.1 Gebiedsbeschermingen houtopstanden

Natura 2000

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op circa 6,5 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten. Voor de bouw en gebruiksfase is een AERIUS berekening uitgevoerd om inzichtelijk te maken of sprake is van (toename van) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (zie Bijlage 3). Aan de hand van de resultaten wordt geconcludeerd dat er geen overmatige stikstofdepositie plaatsvindt in de nabijgelegen Natura 2000 gebieden. De depositie is .0,00 mol N/ha/jr. Voor het bouwen en in gebruik nemen van de Nieuwe Arend en de woningen te Hoogeveen is wat stikstof betreft geen toestemming benodigd in het kader van de wet

natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (>2,7 kilometer), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

Houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens Wnb van Hoogeveen. Voor de betreffende te kappen bomen geldt het beschermingsregime vanuit de Wet natuurbescherming niet. Vervolgstappen in het kader van de Wnb zijn zodoende niet aan de orde. Wel kunnen vervolgstappen vanuit de gemeentelijke regels ten aanzien van kap van bomen van toepassing zijn. Vanuit het gemeentelijke beleid ten aanzien van bomenkap zijn geen vervolgstappen (vergunningplicht) nodig, de te kappen bomen staan niet op de lijst van beschermwaardige bomen.

5.4.2.2 Soortenbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming wordt het volgende geconcludeerd:

- Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig. Bij de voorgenomen werkzaamheden vinden geen negatieve effecten plaats op jaarrond beschermde nesten van vogels. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen wel algemene vogelsoorten tot broeden komen. Tijdens het broedseizoen zijn alle nesten van vogels beschermd.
- Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vanwege het ontbreken van geschikte bebouwing en holtes of losliggende schorsdelen in bomen uitgesloten. Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegrouwe en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan.
- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Vervolgonderzoek vleermuizen en gierzwaluw

Om vast te stellen of uit te sluiten dat zich verblijfplaatsen of jaarrond beschermde nesten van één of meerdere soorten op de locatie bevinden is nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en gierzwaluw ter plaatse van De Arend 2-100 te Hoogeveen.(zie Bijlage 4)

Vleermuizen

Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis weggenomen. Hiermee is sprake van een overtreding van artikel 3.5 (2e en 4e lid) van de Wnb.

Binnen het projectgebied zijn foeragerende of doortrekkende vleermuizen waargenomen. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig.

Jaarrond beschermde vogelnesten

Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden nestplaatsen van gierzwaluw weggenomen. Hiermee is sprake van een overtreding van artikel 3.1 (2e lid) van de Wnb.

Overige soorten

Bij voorgenomen de sloopwerkzaamheden en het verwijderen van groen worden mogelijk nest- of verblijfplaatsen van egels of steenmarters weggenomen.

Generieke ontheffing Wet natuurbescherming

Bij de voorgenomen werkzaamheden wordt een overtreding verwacht op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor het wegnemen of verstoren van een functionele verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en gierzwaluw is wettelijk gezien een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Gedeputeerde Staten van Drenthe hebben besloten deze ontheffing te verlenen aan Domesta.

Er wordt gewerkt volgens een uitvoeringsplan waarin de begeleidend ecooloog de maatregelen vastlegt voor natuurvriendelijke sloop, renovatie, verduurzaming en onderhoud en de maatregelen voor natuurinclusief renoveren & bouwen. Dit uitvoeringsplan legt de werkwijze conform het SMP vast per project. (Soortenmanagementplan Domesta, Arcadis, 3 oktober 2019). (zie ook de eerder genoemde Bijlage 4)

5.4.3 Conclusies

Broedvogels zonder jaarrond beschermd nest

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermd) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen.

Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

Bij uitvoering van de werkzaamheden in het broedseizoen dienen potentiële nestlocaties vóór het broedseizoen van het jaar 2024 ongeschikt te maken voor vogels, door buiten het broedseizoen bomen en bosschages te snoeien of te kappen. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart en de locaties niet van tevoren ongeschikt gemaakt kunnen worden, moet de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog (broedvogelcheck). Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moet een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of dienen de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Natuurinclusief bouwen

Het te herontwikkeling plangebied met de te realiseren nieuwbouw en in te richten buitenruimte biedt mogelijkheden voor het realiseren van verblijfplaatsen en leefgebied voor onder andere vleermuizen, gierzwaluw en huismus. Hiervoor zijn vele mogelijkheden. Geadviseerd wordt in een vroeg stadium van de planvorming een ecooloog te betrekken om mee te denken bij een natuurinclusieve invulling met faunavoorzieningen in de realiseren bebouwing en een ecologische meerwaarde in de buitenruime.

Zorgplicht

Ten allen tijde blijft de zorgplicht gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

5.5 Geluid

5.5.1 Normstelling

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

Deze bescherming geldt als het gebruik van deze objecten is toegestaan volgens het bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening. Op tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan met een periode van maximaal 10 jaar is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Onder "woning" wordt verstaan (artikel 1 Wet geluidhinder): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening). De Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning, waarvoor het mogelijk is een hogere waarde (als nodig) te verlenen. Dit geldt natuurlijk alleen voor bedrijfswoningen die zijn gelegen in een geluidzone. Hotels, recreatiewoningen en kantoren zijn niet geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder.

In het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen die bescherming bieden tegen geluidhinder van inrichtingen die onder het Besluit vallen. Deze bescherming wordt geboden aan gevoelige objecten (gevoelige gebouwen en gevoelige terreinen (artikel 1.1)). In artikel 1.1 is in de definitie van gevoelige gebouwen aangegeven dat gebouwen die bij de inrichting horen (dienst- of bedrijfswoningen) geen geluidsgevoelig object zijn waarvoor de grenswaarden uit het besluit gelden. Dienst- of bedrijfswoningen die niet tot de inrichting behoren zijn gewoon woningen van derden waarvoor de grenswaarden wel gelden.

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Wanneer niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

5.5.2 Onderzoek en conclusie

In opdracht van Domesta BV is voor de nieuwbouw van het wooncomplex De Arend, het appartementencomplex en de levensloopbestendige woningente Hoogeveen een akoestisch onderzoek naar de heersende geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai uitgevoerd (zie Bijlage 5)

Op basis van de onderhavige rapportage kunnen de volgende conclusies worden gegeven:

Voor de toets aan de Wet Geluidhinder (Wgh) zijn alleen de wegen met een maximumsnelheid van 50 km/u of meer relevant. Dit betreft de:

- Rijksweg A37 maximumsnelheid: 100 km/u;
- Buizerdlaan maximumsnelheid: 50 km/u;
- Boekweitlaan maximumsnelheid: 50 km/u;
- Wolfsbosstraat maximumsnelheid: 50 km/u;

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai wordt veroorzaakt door verkeer op de Buizerdlaan Lden = 62 dB (incl. aftrek art. 110 Wgh), op de NW-gevel van het appartementencomplex.

Er dient een hogere waarde aangevraagd te worden conform tabel 10 van het geluidsrapport. Zoals ook hieronder weergegeven.

Tabel 10

Aan te vragen hogere waarde			
Soort verkeer	Weg/baan	Gevel	Hogere waarde [dB]
De Nieuwe Arend (vervangende nieuwbouw)			
Weg	A37	ZO-gevel	56
		ZW-gevel	53
		NO-gevel	53
	Boekweitlaan	ZW-gevel	53
		NW-gevel	59
		NO-gevel	53
	Buizerdlaan	NW-gevel	53
		NO-gevel	53
	Wolfsbosstraat	NW-gevel	50
		No-gevel	50
4 spanner (nieuwbouw)			
Weg	A37	ZO-gevel	53
		ZW-gevel	49
		NW-gevel	49
		NO-gevel	52
	Boekweitlaan	ZW-gevel	54
		NW-gevel	54
	Buizerdlaan	ZW-gevel	55
		NW-gevel	62
		NO-gevel	58
	Wolfsbosstraat	ZW-gevel	51
NW-gevel		52	
7 rijwoningen (nieuwbouw)			
Weg	A37	NO-gevel	49
		ZO-gevel	49
	Boekweitlaan	NW-gevel	50
	Buizerdlaan	NO-gevel	49

Conform het hogere waarden beleid van de gemeente Hoogeveen geldt een aanvullende woningindelingseis; bij een geluidbelasting groter dan 53 dB vanwege wegverkeer maximaal 1 geluidgevoelig ruimte per woonlaag aan de geluidbelaste gevel.

De Nieuwe Arend

De terrassenflat De Nieuwe Arend betreft vervangende nieuwbouw (nog te bouwen woningen die nog niet zijn geprojecteerd en dienen ter vervanging van bestaande woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen) van de bestaande flat. De terrassenflat is voornamelijk éénzijdig georiënteerd met de gevel van de slaapkamers grenzend aan een inpandig balkon. Doordat deze gevel terug ligt is deze minder geluidbelast. Hierdoor grenst alleen de woonkamer aan de hoogst

geluidbelaste gevel. Met de terug liggende balkons ter plaatse van de slaapkamer is een vorm van afscherming gerealiseerd. Dit geldt niet voor de appartementen op de 1e verdieping. Deze appartementen beschikken over een galerij balkon over de gehele lengte van de gevel, maar deze gevels zijn ook minder geluidbelast dan de hoger gelegen verdiepingen. Hiermee wordt niet volledig aan het geluidbeleid voldaan, maar wordt ontwerptechnisch als hoogst haalbare geacht. Daarbij gaan de bewoners betreft het akoestisch binnenklimaat er ruim op vooruit t.o.v. de bestaande situatie en wordt er gebalanceerde ventilatie toegepast. Om volledig aan het gemeentelijk geluidbeleid te voldoen zouden de balkons verglaasd moeten worden (loggia's) wat financieel niet haalbaar wordt geacht vanwege de bouwfysische consequenties in het ontwerp zoals bijvoorbeeld daglicht. Ook de bewassing van de loggia's zou niet kosten efficiënt zijn.

Compenserende maatregel

In het akoestisch ontwerp zijn voor het intern geluid (strengere) streefwaarden gehanteerd waarin voor de contactgeluidisolatie tussen de appartementen onderling een hogere geluidweringsklasse van II wordt behaald (i.p.v. geluidweringsklasse III voor nieuwbouweisen conform Bouwbesluit). Dit resulteert in een contactgeluidsverbetering van +5 dB tussen de appartementen onderling ten opzichte van de nieuwbouweisen conform Bouwbesluit.

Appartementencomplex 4 spanner

Alle appartementen zijn tweezijdig georiënteerd waarvan minstens 1 geluidgevoelige ruimte aan de minst geluidbelaste gevel grenst. Voor de appartementen met twee geluidbelaste gevels worden lokale (glas)schermen voor de ramen toegepast om aan het gemeentelijk geluidbeleid te voldoen. De schematisering van deze lokale schermen en de productspecificaties zijn opgenomen in bijlage 6 van het geluidsrapport.

7 rijwoningen

Alle gevels van de grondgebonden woningen hebben een geluidbelasting van 53 dB of lager waarmee conform het gemeentelijke geluidbeleid geen maatregelen benodigd zijn.

De gecumuleerde maximale geluidbelasting, ten gevolge van alle wegen tezamen, op de gevels van de woningen, bedraagt afgerond ten hoogste: $L_{den} = 68$ dB (excl. aftrek ex art. 110 Wgh) op de NW-gevel van het appartementencomplex op een hoogte van 4,5 meter. Deze belaste gevel, grenzend aan verblijfsgebied, dient voor minimaal $GA_k = 35$ dB te worden geïsoleerd. De overige gevels dienen volgens het overzicht van tabel 11 van het geluidsrapport te worden geïsoleerd.

Indien aan bovenstaande eisen wordt voldaan vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.6 Milieuzonering bedrijven

5.6.1 Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

5.6.2 Onderzoek en conclusie

Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig welke in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het betreft reeds een woonomgeving en dat blijft het.

5.7 Milieueffectrapportage (MER)

5.7.1 Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 7 juli 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een meldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

5.7.2 Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling maakt 129 woningen mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

Op 12-12-2023 heeft het college vastgesteld dat geen MER nodig is. In Bijlage 6 is de meldingsnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Mitigerende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

5.8.2 Onderzoek en conclusie

Het project kan als een NIBM-project worden beschouwd. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verandering die een significant negatieve bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Normstelling

Het aspect Externe Veiligheid heeft te maken met de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen en de bescherming hiertegen. De veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Verder kunnen de veiligheidsrisico's worden verdeeld in risico's veroorzaakt door bedrijvigheid (inrichtingen) en in risico's veroorzaakt vanwege het transport (weg, spoor, water, buisleidingen) van gevaarlijke stoffen. Conform het nationale veiligheidsbeleid en de Visie externe veiligheid van de gemeente Hoogeveen is onderzoek verricht naar de veiligheidssituatie rondom het plangebied.

5.9.2 Onderzoek en conclusie

De transportader die van invloed is op het plangebied is de Rijksweg A37 die van knooppunt Hoogeveen tot de Duitse grens loopt. De planlocatie ligt op circa 205 meter afstand van de A37, welke deel uitmaakt van het Basisnet weg. Hiermee valt de planlocatie geheel binnen het invloedsgebied van de A37. Via deze basisnetroute worden volgens het Basisnet weg per jaar 1500 tankwagens met GF3 (brandbare gassen) vervoerd. Bij een dergelijk transport bedraagt de grootte van het invloedsgebied volgens het Hart 355 meter. Wanneer er binnen een afstand van 200 meter van een basisnetroute een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient er volgens het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verantwoording afgelegd te worden over het groepsrisico. Het plangebied valt geheel buiten deze toetsingsafstand. Dit houdt in dat de hoogte van het groepsrisico niet hoeft te worden beoordeeld.

Wel is de VRD in de gelegenheid te gesteld om een advies over zelfredzaamheid en hulpverlening uit te kunnen brengen. De VRD heeft aangegeven te adviseren om de nieuwe infrastructuur aan te sluiten op de bestaande wegen zoals "De Grutto" en de "Jasmijnstraat". Dit is het geval.

In onderstaande figuur is de ligging van het plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van het invloedsgebied van de Rijksweg A37 weergegeven.



De planlocatie ligt buiten het invloedsgebied van de in noordoosten gelegen hoge druk aardgastransportleiding. Hierdoor is externe veiligheid voor deze buisleiding niet relevant.

Verder zijn er geen risicobronnen in de omgeving aanwezig. Het aspect Externe Veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 122 appartementen en 7 woningen. Als gevolg van deze ontwikkelingen is er sprake van een beperkte toename van het verkeer. Deze toename leidt echter niet tot problemen op de omliggende wegen. Aanpassing van deze wegen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Parkeren

In 2011 stelde de raad van Hoogeveen de 'Parkeernota 2011' vast. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen bij een ontwikkeling benodigd zijn, heeft de gemeente parkeernormen geformuleerd. De nota dient ook als een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt aangevraagd.

Het plan voorziet in de bouw van 122 appartementen en 7 woningen. In de parkeernota van 2011 staat een parkeernorm van 1.8 voor wonen/appartementen opgenomen. In dit plan wordt hiervan afgeweken. Dit om de volgende reden. De appartementen op De Arend zijn sociale huur. Het autobezit is bij sociale huurwoningen een stuk lager. Dit blijkt ook uit het huidige aantal parkeerplaatsen bij de bestaande Arend (1 parkeervak per woning) en de parkeernormen zoals beschreven in het CROW. Het CROW schrijft een parkeernorm van minimaal 1,2 en maximaal 2.0 parkeerplaatsen voor. Voor de nieuwe Arend wordt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Voor het gehele plan zijn er dus 168 parkeerplaatsen nodig. Deze komen op de volgende locaties in het plan.

a)	Onder/naast Terrassenflat	104
b)	Naast Vierspanner	18
c)	Langs De Grutto	11
d)	Tegenover Rijwoningen	15
e)	Langs Jasmijnstraat	20

Totaal: 168

Hiermee voldoet het plan aan de gestelde parkeerbehoefte.

Het aspect 'Verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het plan.

5.11 Duurzaamheid

De gemeente Hoogeveen heeft haar ambitie op het gebied van duurzaamheid verwoord in het klimaatbeleid en de Milieuvisie. In het klimaatbeleid is de ambitie uitgesproken om in 2040 als gehele gemeente CO2-neutraal te willen zijn. Door bij nieuwe ontwikkelingen duurzaamheid reeds in de ontwerp- en bouwfase mee te nemen kan optimaal invulling worden gegeven aan de duurzaamheidsdoelstelling.

Voor bestaande bouw kunnen er ook duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden. De gemeente stimuleert het duurzaam verbouwen van bestaande woningen door middel van het verstrekken van een duurzaamheidslening. In de verordening 'Duurzaamheidslening gemeente Hoogeveen 2016' staan de voorwaarden vermeld om in aanmerking te kunnen komen voor een dergelijke lening. Tot de duurzaamheidsmaatregelen waarvoor een duurzaamheidslening kan worden toegekend, behoren energiebesparende en waterbesparende maatregelen, duurzame opwekking van energie en de stimulering van de biodiversiteit, zoals het aanbrengen van een vegetatiedak of vogelvides.

Ook kunnen de particulieren, die hun woning energiezuiniger willen maken, gratis een energiescan laten opstellen. Hierbij wordt voornamelijk gekeken naar de 'schil' van de woning, de

verwarmingsinstallatie, verlichting, ventilatie en het gebruik van elektrische apparatuur. De mogelijk te treffen haalbare maatregelen worden opgenomen in de energiescan.

De woningen zullen volgens de regels staande in het Bouwbesluit gerealiseerd worden.

5.11.1 Doelstellingen Domesta

Vooruitlopend op de doelstellingen in de Klimaatwet heeft de initiatiefnemer, woningcorporatie Domesta, zichzelf hoge duurzaamheidsdoelen gesteld bij de vervangende nieuwbouw van woonflat De Arend.

In het ontwerp moet worden ingespeeld op duurzame ontwikkelingen zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie, maar bovenal moet CO₂-reductie worden behaald.

Domesta ziet graag dat het gebouw (tenminste) CO₂-neutraal wordt gebouwd. Omdat het een hoogbouwproject betreft, is dit een enorme uitdaging; beton en staal zullen waar mogelijk vervangen worden door hout.

Energietransitie

De basis ligt in een zo laag mogelijk vraag naar verwarmen en koelen. Dit wordt bereikt door extra hoge isolatiewaarden en de toepassing van enkele principes uit het passief-bouwen.

Bij de verwarming en koeling wordt uitgegaan van warmte-koude-opslag (WKO) in de bodem. De appartementengebouwen worden voorzien van een collectieve bron en pompinstallatie. Elk appartement krijgt een individuele warmtepomp. Deze zullen, naast verwarming en warm tapwater, tevens in (actieve) koeling voorzien. Door middel van PV op het dak, krijgt elk appartement individuele elektriciteitsopwekking. Op deze wijze krijgen bewoners maximale invloed op het energieverbruik.

Circulariteit

Grondstoffen, elementen en producten moeten hun waarde behouden. Op gebouwniveau worden daarom zoveel mogelijk losmaakbare materialen in het casco's en de gevels toegepast. In de afbouw worden droogbouwsystemen gebruikt.

Bij de herinrichting van de omgeving worden zoveel mogelijk basismaterialen toegepast die aan het eind van hun levenscyclus weer kunnen worden hergebruikt.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

De groene daktuinen geven het gebouw niet alleen letterlijk een groen karakter, maar zullen tevens bijdragen aan het tegengaan van hitte stress, het opvangen van regenwater en de opvang van fijnstof en CO₂. Bovendien kunnen ze een aantrekkelijke plek zijn voor vogels, insecten en andere dieren. Met sedum, bloemen, planten en zelfs bomen zullen de daktuinen bijdragen aan de biodiversiteit.

Daarnaast worden in de gevels nestkasten voor gierzwaluwen en vleermuizen opgenomen.

In de openbare ruimte rondom de appartementengebouwen zullen wadi's en een vijver zorgen voor de opvang en buffering van regenwater. Daarmee wordt minder regenwater afgevoerd via de riolering en zal er meer regenwater infiltreren in de ondergrond.

CO₂-reductie

Het betonskelet wordt (waar mogelijk) vervangen door een houten bouwconstructie. De toepassing van CLT (cross laminated timber) maakt dit mogelijk.

Daarnaast worden isolatiematerialen en afbouwmaterialen zoveel mogelijk uitgevoerd in een bio-based alternatieven.

Hoofdstuk 6 Planbeschrijving

6.1 Juridisch systeem

Als opzet voor de planologische regeling van dit gebied, is gekozen voor een verbeelding met flexibele bestemmings- en bouwregels, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven. Hiermee wordt een materiële rechtszekerheid beoogd; alleen activiteiten die in het karakter van het gebied passen zijn toegestaan. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bouwregels zoveel mogelijk gewaarborgd. Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwste wettelijke regelgeving en volgens de nieuwste Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Deze nieuwe standaard is per 1 juli 2013 verplicht volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het plan is technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Deze digitale versie is bedoeld om de burger 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale versie is voor (ontwerp)plannen die na 1 januari 2010 ter inzage worden gelegd verplicht op grond van de nieuwe Wro. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan.

6.2 Regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen. In de "Inleidende regels" zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten.

Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot. In de

"Bestemmingsregels" zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

Deze bestemmingsregels worden in paragraaf 6.3 nader uitgewerkt. In de "Algemene regels" staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende afwijkingsregels en de algemeen geldende aanduiding regels.

De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming ten behoeve van de flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht. Zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

In de "Overgangs- en slotregels" staan artikelen benoemd die voor alle voorgaande regels gelden. Het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik is hierin geregeld alsmede de slotregel.

6.3 Verklaring van de bestemmingen

In voorliggend bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Groen (artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, water en speelvoorzieningen.

Tuin (artikel 4)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, toegangspad, balkons en erkers ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming met de daarbij ten dienste van de bestemming behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erf- of perceelsafscheidings.

Verkeer (artikel 5)

Onder deze bestemming vallen alle wegen binnen het plangebied. Ook de parkeervoorzieningen zijn hierbij opgenomen.

Wonen (artikel 7)

Binnen deze bestemming zijn grondgebonden en gestapelde woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken mogelijk. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden. Verder zijn er specifieke bouwaanduidingen opgenomen ten aanzien van goot en bouwhoogte.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Algemeen

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (activiteiten en gebruik van gronden) getoetst. Als blijkt dat in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

7.2 Beleidskeuzen

Door de gemeente Hoogeveen is een kadernota integrale handhaving vastgesteld. Deze nota is de start van programmatisch handhaven in de gemeente Hoogeveen.

Programmatisch handhaven is een structurele en integrale aanpak van de handhaving, waarbij de uitvoering onder andere is gebaseerd op een handhavingsprogramma. Daarbij worden door het bestuur de prioriteiten bepaald en worden handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. In deze aanpak worden beleid en uitvoering opgevolgd door evaluatie en bijsturing. Programmatisch handhaven is daarmee een cyclisch, democratisch, integraal en transparant proces.

7.3 Inzet gemeentelijk apparaat

Aan de controle van het onderhavige plan wordt binnen de gemeente inhoud gegeven door een aantal ambtenaren die zich continu met handhaving bezighoudt.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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.

Inspraak

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 ontwerpfase ook gesproken met het ontwerp. Het plan kan op een breed draagvlak rekenen.

Zienswijzen

Deze paragraaf wordt, nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, ingevuld.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

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. Hoofdregel 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.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Hoogeveen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

