

## Gemeenteraad

### Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Zuid, deelplan De Arend.

### Wij willen

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

### Wij besluiten

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Zuid, deelplan De Arend';
2. Het bestemmingsplan 'Zuid, deelplan De Arend' met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2023BP9005006-ON01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Zuid, deelplan De Arend' voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen.

### Want

1. *Er is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tijdens deze termijn is een zienswijze ingediend. De zienswijze is in de Reactienota zienswijzen (welke als bijlage 1 is bijgevoegd) samengevat en beantwoord. De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot een ondergeschikte aanpassing in het bestemmingsplan (zie reactienota en achtergrond)

2. *Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.*

Om het bouwplan en het gebruik mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden gedaan.

3. *Het kostenverhaal voor het opstellen van het bestemmingsplan is anderszins verzekerd.*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de gemeentelijke kosten voor het opstellen en uitvoeren van een bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. In beginsel moet hiervoor een exploitatieplan worden opgesteld. Hiervan kan worden afgeweken als de kosten "anderszins verzekerd" zijn. In dit geval is er reeds een anterieure overeenkomst afgesloten waarin naast het kostenverhaal, ook het planschaderisico is afgedekt.

4. *Het vastgestelde bestemmingsplan moet voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.*

Gedurende die termijn van 6 weken kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State en gevraagd worden om een voorlopige voorziening. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan en kan ook hierbij om een voorlopige voorziening gevraagd worden.

### Maar

Er zijn geen kanttekeningen

## **Achtergrond**

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

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

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

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

Conform artikel 3.1.1 Bro is het conceptbestemmingsplan voor vooroverleg verstuurd. Hierop hebben de provincie Drenthe, het Waterschap Drents Overijsselse Delta, Rendo en de Veiligheidsregio Drenthe aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Op 12 december 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor publicatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In die termijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is in de Reactienota zienswijzen (welke als bijlage 1 is bijgevoegd) samengevat en beantwoord. De zienswijze geeft aanleiding tot een ondergeschikte aanpassing van de verbeelding. Deze is benoemd in de reactienota. De reactienota wordt na vaststelling opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een opmerking van het waterschap is de waterparagraaf aangevuld met de uitgangspuntennotitie. Ook is het Aerius Stikstof onderzoek geactualiseerd en opgenomen in het plan. Beide hebben geen gevolgen voor de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Het plan dient nu ter vaststelling aangeboden te worden aan de gemeenteraad.

De omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden, nieuwe plannen zullen dan ook met de instrumenten van de Omgevingswet (omgevingsplan, BOPA etc.) moeten worden uitgevoerd. Echter mogen ontwerpbestemmingsplannen die voor 31 december 2023 ter inzage zijn gelegd afgemaakt worden onder de oude wetgeving, dus als bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is zoals aangegeven voor 31 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegd en wordt daarom verder als bestemmingsplan afgerond.

## **De financiële gevolgen zijn**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Voor het plan is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Daarnaast is voor perceel sectie D, nummer 6097 ged. een koopovereenkomst gesloten. Het college van B&W heeft op 12 december 2023 met beide ingestemd.

Hiermee is het kostenverhaal, inclusief planschaderisico, afgedekt

### **Alternatieven**

Het bestemmingsplan niet vaststellen. In dat geval is de voorgenomen woningbouwuitbreiding niet mogelijk. Hiervoor zijn echter geen redenen.

### **Bijlagen**

1. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Zuid, deelplan De Arend'.
2. Bestemmingsplan 'Zuid, deelplan De Arend'.
3. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Zuid, deelplan De Arend'.

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,

Jelmer Mulder  
gemeentesecretaris

Karel Loohuis  
burgemeester