

# Gemeenteraad

## Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied Zuid Hoogeveen, deelplan Alteveer 78a

## Wij willen

Het mogelijk maken dat op het perceel van Alteveer 78a een nieuwe woning gerealiseerd kan worden.

## Wij besluiten

1. Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Zuid Hoogeveen, deelplan Alteveer 78a, bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2023BP90000014-VG01 met bijbehorende ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Zuid Hoogeveen, deelplan Alteveer 78a' op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en ter inzage te leggen.

## Want

- 1.1 *Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.*  
Om de ontwikkeling en het gebruik mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden gedaan. Dit is nog mogelijk onder de (voormalige) Wet ruimtelijke ordening (Wro) omdat het ontwerp voor 01-01-2024 ter inzage is gelegd. Daarom is de Omgevingswet voor dit plan nog niet van toepassing.
- 1.2 *Er is één zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan*  
Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft de Gasunie een zienswijze ingediend. De plank kaart diende hierop aangepast te worden door een deel van de gasleiding hierop toe te voegen. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan.
- 1.3 *Er zijn geen bezwaren vanuit de vooroverlegpartners*  
In het kader van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening is het conceptbestemmingsplan toegezonden aan verschillende overlegpartners ten behoeve van het zogenaamde vooroverleg. Het plan is voorgelegd aan Provincie Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta, en de RUD. Geen van de partijen heeft hierbij een negatieve reactie op het plan gegeven.
- 1.4 *Sanering van het huidige bedrijf is wenselijk*  
In de huidige situatie is een vuurwerkverkoopbedrijf gevestigd op deze locatie. Dit is niet wenselijk vanwege de naastliggende woningen. Daarbij zorgt het toevoegen van een woonbestemming op deze locatie niet voor een belemmering van bedrijven in de omgeving.
- 1.5 *De woning past binnen het bebouwingslint van Alteveer*  
Het lint aan de Alteveer is een dicht lint met enkele doorzichten. De locatie is in de huidige situatie ook al bebouwd en met de bouw van de woning wordt de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk verbeterd. Ook wordt de woning landschappelijk ingepast. Vanuit de provincie zijn geen bezwaren op het plan omdat het aangewezen is als 'bestaand stedelijk gebied'.

- 1.6 *Er zijn geen nadelige effecten op de omgeving te verwachten en er is geen belemmerende werking op agrarische bedrijven in de omgeving.*  
In het kader van het bestemmingsplan is er een akoestisch- en een bodemonderzoek uitgevoerd. De bodem is niet verontreinigd en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat t.o.v. het aspect wegverkeerslawaaï. Wel is hiervoor een hogere waarde vastgesteld omdat de geluidsbelasting op de gevel gedeeltelijk iets boven de voorkeurswaarde lag. In het kader van de vergunningverlening zal aangetoond moeten worden dat de geluidswering van de gevel voldoen aan de normen. Verwacht wordt dat met de huidige bouwnormen hier ruimschoots aan voldaan zal worden. Ook is er voldoende afstand tot omliggende agrarische bedrijven waardoor deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- 1.7 *De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing en getuigd van een goede ruimtelijke kwaliteit.*  
Bij het bestemmingsplan is een landschappelijke inpassing gevoegd waarin een goede inpassing van de nieuwe woning in het landschap is gewaarborgd. Hierbij is ook rekening gehouden met waardevolle bomen in en rond het plangebied. Per saldo vindt er een verbetering plaats door de sloop van de verouderde bedrijfsbebouwing en de realisatie van een nieuwe woning. Op het ontwerp van de woning is ook een positief advies gegeven door de welstandscommissie.
- 1.8 *De financiële haalbaarheid wordt geborgd.*  
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bij vaststelling van het bestemmingsplan voor een aangewezen bouwplan de kosten verzekerd dienen te zijn. In overeenstemming met de initiatiefnemer kan dat door middel van een exploitatieovereenkomst, ook wel anterieure overeenkomst genoemd. Doordat de gemeente kosten maakt voor de ambtelijke inzet en het bestemmingsplan, is het noodzakelijk om in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over onder andere de kostenverrekening.  
Deze ontwikkeling vindt volledig op eigen terrein plaats en het bestemmingsplan wordt door de ontwikkelende partij aan de gemeente aangeleverd. De door de gemeente te maken kosten omvatten de kosten van de te voeren planologische procedure en de begeleiding van het plan. Het bedrag van €8.000,- dat aan kosten wordt verhaald volstaat hierbij.  
In de overeenkomst wordt ook geregeld dat eventuele planschade ten gevolge van deze ontwikkeling wordt verhaald op de initiatiefnemer.  
Naast de financiële afspraken, gaat deze overeenkomst ook over het bouwplan en verplichtingen van gemeente en initiatiefnemer. Voorgesteld wordt om bijgevoegde anterieure overeenkomst aan te gaan, zodat overgegaan kan worden tot ondertekening van deze overeenkomst.

## **Maar**

Er zijn geen zwaarwegende redenen om anders te besluiten.

## **Achtergrond**

Aan de Alteveer 78a te Hoogeveen (kadastraal: HGV00 Q 196 G 0) staat een oude schuur voor de opslag en verkoop van vuurwerk. De eigenaar van deze locatie wil deze schuur graag afbreken en de bedrijfsbestemming opheffen voor een woonbestemming met een nieuwe woning. Op basis van de huidige bestemming is een woning niet mogelijk. De gemeente Hoogeveen heeft aangegeven mee te willen werken aan de bestemmingswijziging mits deze landschappelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast en geen belemmering vormt voor functies en andere aspecten in de omgeving.

Op de locatie is onderzoek uitgevoerd voor de aspecten bodemen geluid. Hieruit blijkt dat voor de aspecten bodem geen belemmeringen zijn. Omdat de woning in de nabijheid van de weg 'Alteveer' wordt gebouwd moet er rekening gehouden worden met het wegverkeerslawaaï. De geluidsbelasting is op deze locatie hoger dan 48dB en lager dan 53dB, hierdoor is er een hogere waarde procedure nodig. Er wordt voldaan aan de criteria voor het toepassen van deze procedure omdat de nieuwbouw een open plaats

tussen aanwezige bebouwing opvult. Ook wordt er voldoende afstand gehouden tot de gasleiding die naast het perceel loopt. De ontwikkeling gaat gepaard met een herinrichting van het perceel waarbij het perceel opnieuw landschappelijk wordt ingepast.

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

### **De financiële gevolgen zijn**

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

### **Alternatieven**

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

### **Bijlagen**

- Bestemmingsplan Buitengebied Zuid Hoogeveen, deelplan Alteveer 78a
- Raadsbesluit Bestemmingsplan Buitengebied Zuid Hoogeveen, deelplan Alteveer 78a

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,

Jelmer Mulder  
gemeentesecretaris

Karel Loohuis  
burgemeester