



**Gemeente
Hoogeveen**

Raadsvoorstel

Conform besloten
Raad - 2 JUN 2016

Datum raadsavond 2 juni 2016

Programma Aantrekkelijk wonen

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Zuid, deelplan Trambaan 2013

Samenvatting

Voor een gebied ten zuiden van het dorp Nieuweroord wordt de bouw van maximaal veertien woningen door dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt. Centraal in het gebied ligt in oost-westelijke richting de Trambaan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ingediend door twaalf indieners. Deze zienswijzen vormden aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan.

Voorgesteld Besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde nota waarin de zienswijzen van commentaar zijn voorzien;
2. Bestemmingsplan Buitengebied Zuid, deelplan Trambaan 2013 met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2013BP8000011-VG02 gewijzigd vaststellen;
3. Vaststellen van bijgaande, vertrouwelijke, grondexploitatiecomplex Trambaan Nieuweroord inclusief de grondexploitatiebegroting;

Context

In de huidige situatie is de locatie bestemd als landelijk gebied met een enkele doelbestemming woning. De gemeente wil deze locatie geschikt maken voor woningbouw in een landelijke sfeer. In het plan worden maximaal veertien woningen gerealiseerd.

Probleemstelling

1. Tegen het bestemmingsplan zijn zes zienswijzen door twaalf indieners ingediend.
2. De huidige planologische regels zijn niet toereikend voor de gewenste invulling van het gebied.
- 3.1 Voor het vaststellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk de economische uitvoerbaarheid vast te stellen, dit gebeurt door middel van het opstellen van een grondexploitatie. De grondexploitatie laat een positief saldo op contante waarde per 1 januari 2016 zien van € 0,3 miljoen. Hiermee is de economische haalbaarheid aangetoond.
- 3.2 De grondexploitatie fungeert als financieel kader van de ontwikkeling, geeft inzicht in de benodigde budgetten en dient door de raad te worden vastgesteld. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd.

Beoogd resultaat

De realisatie van maximaal veertien woningen voor een gebied ten zuiden van het dorp Nieuweroord wordt door dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Verlengde Hoogeveense Vaart, in het oosten door de Jan Knegtweg, in het zuiden

door de waterlossing de Krommewijk en in het westen door agrarische gronden. Centraal in het gebied ligt in oost-westelijke richting de Trambaan.

Oplossing en argumentatie

1. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 juni tot en met 29 juli 2015 ter inzage gelegen. Tijdens de inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen (door twaalf indieners) ingediend. De zienswijzen zijn in de nota zienswijzen opgenomen en voorzien van een reactie.
2. Twee zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Alternatieven

De gemeenteraad kan besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dan kan de gewenste uitbreiding niet plaats vinden.

Fase van besluitvorming en verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de raad

Het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad vastgesteld worden om rechtskracht te verkrijgen. Daarnaast geldt als formeel startpunt van de bouwgrondontwikkeling (BIE) de vaststelling van de grondexploitatie door de raad.

Fatale termijnen en tijdpad

Na vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het plan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend en/of een verzoek om voorlopige voorziening worden gedaan bij de Raad van State. Wanneer er geen beroep is aangetekend is het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking getreden en onherroepelijk. Als er wel beroep wordt aangetekend bij de Raad van State zal deze eerst een uitspraak moeten doen, voordat een bestemmingsplan op de dag van uitspraak al dan niet onherroepelijk kan worden.

De grondexploitatie kent een looptijd van tien jaar (2016-2025).

Financiële gevolgen

De kosten en baten zijn in de bijgevoegde grondexploitatieberekening opgenomen, de benodigde gronden zijn al volledig in eigendom van de gemeente.

Het totale investeringsniveau van de grondexploitatie bedraagt bijna € 2,0 miljoen, een bedrag van bijna € 1,4 miljoen is hiervan inmiddels al uitgegeven. Het gaat hierbij vooral om de al verrichte verwervingen van de gronden, dit betekent dat dus nog ongeveer € 0,6 miljoen aan kosten gemaakt moet worden.

Voor de opbrengsten is gerekend met een totaal bedrag van bijna € 2,5 miljoen waarvan inmiddels € 0,25 miljoen is gerealiseerd. De opbrengsten worden gerealiseerd doormiddel van de verkoop van kavels.

Het bovenstaande leidt tot een nominaal saldo van de grondexploitatie van € 0,5 miljoen positief. Rekening houdend met een looptijd van tien jaar, indexen op kosten en opbrengsten en een rente component leidt dit tot een positief saldo op eindwaarde van € 0,36 miljoen. Op contante waarde per 1 januari 2016 is het saldo € 0,3 miljoen positief.

Hierbij de opmerkingen dat in de berekening rekening is gehouden met de inhoud van de 'Notitie grondexploitaties 2016' van de commissie BBV van maart 2016

Juridische effecten

Het door u genomen besluit en het vastgestelde bestemmingsplan liggen gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Wanneer er geen beroep is aangetekend treedt het bestemmingsplan na afloop van de beroepstermijn in werking en kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt.

Naast de beroepsmogelijkheid kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Raad van State, als het verzoek om voorlopige voorziening wordt gehonoreerd door de Raad van State kan pas gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende plan biedt nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan in de bodemprocedure (de beroepszaak).

Als de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening niet honoreert dan kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt.

Participatie en communicatie

Het gaat om een ontwikkeling waarbij de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze en vervolgens beroep open staat. De behandelend ambtenaar zorgt voor de publicatie van het raadsbesluit en de terinzagelegging van de stukken.

De bijgevoegde grondexploitatie is vertrouwelijk en dus niet openbaar!

Monitoring en evaluatie

Een bestemmingsplan heeft gedurende tien jaar rechtskracht. Deze (partiële) herziening, en dus de monitoring en evaluatie, zal binnen enkele jaren worden meegenomen in de herziening van het zogenaamde moederplan: Bestemmingsplan Buitengebied.

De grondexploitatie geeft inzicht in de budgetten en geeft een prognose van het resultaat. Jaarlijks wordt per 1 januari de grondexploitatie herzien. De gemeenteraad wordt, indien noodzakelijk, twee maal per jaar via de gemeenterapportage (gemrap) geïnformeerd over afwijkingen in het betreffende jaar

Bijlagen

- Grondexploitatie Trambaan Nieuweroord per 1 januari 2016 (VERTROUWELIJK!).
- Nota van zienswijzen
- Toelichting en regels bestemmingsplan Buitengebied Zuid, deelplan Trambaan 2013
- Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Zuid, deelplan Trambaan 2013

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de loco-secretaris, de burgemeester,

T.N. KRAMER

K.B. LOOHUIS