



**Gemeente  
Hoogeveen**

Conform besloten  
Raad 18 OKT 2018

Voorstel voor gemeenteraad Hoogeveen

### Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Oost/Oranjebuurt, deelplan Julianaplantsoen, 2017

### Wij willen

De bouw van maximaal 32 woningen mogelijk maken op het terrein van het voormalig Roelof van Echten College gelegen aan de Julianastraat te Hoogeveen.

### Wij besluiten

1. de in dit raadsvoorstel voorgestelde wijziging aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan;
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Oost-/Oranjebuurt, deelplan Julianaplantsoen 2017;
3. het bestemmingsplan Oost/Oranjebuurt, deelplan Julianaplantsoen 2017 met planidentificatienummer NL.IMRO.0118.2017BP8013003-VG01 van de gemeente Hoogeveen gewijzigd vast te stellen;
4. het bestemmingsplan vervolgens ter inzage te leggen voor de periode van 6 weken.

### Want

1. Voorgestelde wijziging

Er wordt een wijziging voorgesteld, die vanwege voortschrijdend inzicht naar voren is gekomen. Dit betreft de volgende wijziging.

Voorgesteld wordt om in de regels van de bestemming "Wonen" ten behoeve van de specifieke bouwaanduiding-4 (sba-4), de mogelijkheid voor de kapvorm "Dwarskap (DW)" toe te voegen. Dit was per abuis niet in het ontwerpplan verwerkt.

2. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht gesteld als het bestemmingsplan bepaalde ontwikkelmogelijkheden biedt. De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan betreft een herziening ten behoeve van een ontwikkeling, waarvoor de toekomstige eigenaar/ontwikkelaar bij de gemeente Hoogeveen heeft aangegeven dat er sprake is van een financieel haalbaar plan en dat de ontwikkeling volledig voor rekening en risico van de ontwikkelende partij komt.

3. Invulling gebied

a. Huidige invulling

Het plangebied betreft de voormalige schoollocatie van het Roelof van Echten College, locatie Julianaplantsoen.

*b. Nieuwe invulling*

De verhuizing van het Roelof van Echten College, locatie Julianaplantsoen, naar Bentinckspark, maakt het mogelijk om een nieuwe functie in dit gebied te realiseren. Met de herontwikkeling van dit gebied kan het realiseren van woningbouw mogelijk worden gemaakt.

*c. Zienswijze*

Omwonenden hadden in eerste instantie een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze hebben ze intussen ingetrokken. De ingetrokken zienswijze van de omwonenden ging over de ervaren parkeerproblematiek in de Linthorst Homanstraat. Deze straat valt buiten het onderliggend plangebied. Afgesproken is dat deze ervaren parkeerproblematiek meegenomen gaat worden in een ander project, dat zich bezig gaat houden met meerdere afwegingen met betrekking tot de inrichting van de Linthorst Homanstraat. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

*d. Geluid*

Om medewerking te kunnen verlenen aan deze ruimtelijke ontwikkeling, moet wel getoetst worden aan de hoogst toelaatbare geluidgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai én 50 dB(A) voor industrielawaai. Indien de geluidswaarden hoger zijn dan genoemde waarden, kan besloten worden daarvan af te wijken tot de zogenaamde hogere grenswaarden.

Voor het verkeerslawaai biedt die afwijking tot de hogere grenswaarden voldoende ruimte. Voor industrielawaai gaat het geluidniveau daar nog iets over heen. Dit laatste kan worden opgelost door middel van gevelmaatregelen, waardoor alsnog voldaan kan worden aan de hogere grenswaarden.

In het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van deze ontwikkeling, is weergegeven welke geluidwerende gevelmaatregelen dienen te worden getroffen om het vereiste binnenniveau van 33dB/35 dB(A) te waarborgen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt dit getoetst.

De hogere grenswaarden dienen te worden vastgelegd voorafgaand aan de uiteindelijke verlening van de omgevingsvergunning. Dit is gebeurd door middel van het vaststellen van een hogere waarden besluiten door ons college.

4. Inzage

Het vastgestelde bestemmingsplan dient voor een periode van 6 weken ter inzage te worden gelegd.

Gedurende die termijn van 6 weken kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, beroep (en een voorlopige voorziening) indienen bij de Raad van State.

Ook belanghebbenden die aan kunnen tonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tijdig tot de gemeenteraad te wenden, kunnen een beroep (en een voorlopige voorziening) indienen.

Tevens kan iedere belanghebbende tijdens de inzagetermijn beroep (en een voorlopige voorziening) instellen tegen de door uw gemeenteraad bij de vaststelling van het plan alsnog aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan.

**Maar**

Niet van toepassing.

### **Achtergrond**

De verhuizing van het Roelof van Echten College, locatie Julianaplantsoen, naar Bentinckspark, maakt het mogelijk om een nieuwe functie in dit gebied te realiseren. Met de herontwikkeling van dit gebied kan het realiseren van woningbouw mogelijk worden gemaakt.

### **De financiële gevolgen zijn**

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan. De toekomstige eigenaar/ontwikkelaar heeft bij de gemeente Hoogeveen aangegeven dat er sprake is van een financieel haalbaar plan en dat de ontwikkeling volledig voor rekening en risico van de ontwikkelende partij komt. Met een financieel haalbaar plan wordt in dit verband bedoeld, dat vanuit de verkoopopbrengsten van de woningen (minimaal) alle kosten kunnen worden goedgeemaakt.

### **Alternatieven**

Het alternatief om het bestemmingsplan niet vast te laten stellen, zou met zich meebrengen dat er geen toekomstige planologische basis aanwezig zal zijn om de gewenste woningen te realiseren. Zonder herontwikkeling zou verloedering van het gebied een risico kunnen zijn.

### **Bijlagen**

- Bestemmingsplan Oost/Oranjebuurt, deelplan Julianaplantsoen 2017

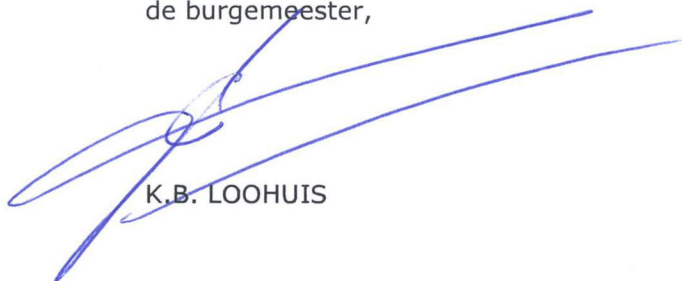
Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,  
de secretaris,

de burgemeester,



T.N. KRAMER



K.B. LOOHUIS



BESTEMMINGSPLAN

# Oost/Oranjobuurt

deelplan Julianaplantsoen, 2017

vastgesteld

18 oktober 2018

