



**Gemeente
Hoogeveen**

Conform besloten
Raad 8 MRT 2018

Voorstel voor gemeenteraad Hoogeveen

Onderwerp

Bestemmingsplan Hollandscheveld, deelplan de Turfsteker 2017.

Wij willen

Woningbouw mogelijk maken op het voormalige terrein van de Zweetdruppel en aangrenzende gronden.

Wij besluiten

1. De zienswijze onder nummer 3 in de reactienota zienswijzen gegrond te verklaren;
2. De overige zienswijzen zoals samengevat en beantwoord in de reactienota ongegrond te verklaren;
3. De wijzigingen genoemd in bijlage 3 ambtshalve vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan "Hollandscheveld, deelplan de Turfsteker 2017" met planidentificatienummer NL.IMRO.0118.2017BP8024005-ONO4 met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Want

Om woningbouw mogelijk te maken moet het huidige bestemmingsplan herzien worden. Er zijn twee ontwikkelaars betrokken bij dit plan t.w. HOM en Vademo. Op 13 juli 2017 hebben zij een informatieavond georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan partijen als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierop is van het Waterschap Overijsselse Delta en de provincie Drenthe een positieve reactie ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2017 t/m 31 januari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 8 zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze is ingetrokken omdat de ontwikkelaar en de indiener afspraken hebben gemaakt. De overige zienswijzen zijn samengevat in de reactienota zienswijzen die als bijlage is toegevoegd. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

De zienswijze onder 3 vermeld kan gegrond worden verklaard omdat er geen plannen zijn om een zendmast in het betreffende plangebied te plaatsen. De overige zienswijzen achten wij ongegrond.

Maar

Naast de zienswijzen is geconstateerd dat er geringe maatverschillen op de plankaart zijn ontstaan. Deze zijn weergegeven op bijlage 2. De rode lijnen waren opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan; de zwarte lijnen zijn de nieuwe en juiste begrenzingen. Wij stellen voor deze wijzigingen ambtshalve aan te passen.

Daarnaast blijkt dat er meer interesse is voor vrijstaande woningen en/of twee-onder-1-kapwoningen. Dit zou kunnen betekenen dat er geen rijenwoningen in het plan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt deze flexibiliteit. Wanneer de rijenwoningen niet worden gerealiseerd is de parkeerkoffer, die nu in de bestemming verkeer is opgenomen, overbodig. Om in dat geval de mogelijkheid te kunnen hebben deze gronden aan omwonenden te verkopen om te gebruiken als tuin, is het wenselijk een wijzigingsbevoegdheid in het plan op te nemen. Deze kan bij de ambtshalve wijzigingen meegenomen worden.

Tot slot hebben twee bewoners van de Zuideropgaande overeenstemming met de ontwikkelaar om een strook grond, grenzend aan hun perceel, aan te kopen. Het is wenselijk om deze stroken de bestemming tuin te geven zodat ze ook als zodanig kunnen worden gebruikt. Ook deze wijziging kan ambtshalve worden meegenomen. De ambtshalve wijzigingen treft u in het overzicht op bijlage 3 aan.

Achtergrond

De herontwikkeling van de Zweetdruppellocatie is een voorbeeld van herstructurering binnen de dorpskern. Door herontwikkeling wordt een braakliggend terrein getransformeerd naar wonen. Een aangrenzend perceel is bij deze herontwikkeling betrokken. In totaal worden er 50 woningen gerealiseerd met de nodige diversiteit: vrijstaand, twee-onder-1-kapwoningen, rijwoningen (4-onder-1-kap) en rug-aan-rugwoningen.

De financiële gevolgen zijn

Niet te verwachten. De procedurekosten en kosten die gemaakt worden voor de uitvoering van dit plan worden via de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Planschade is afgedekt met een planschade-afwentelingsovereenkomst.

Alternatieven

Het alternatief is het niet vaststellen van het bestemmingsplan; hier zien wij geen reden voor.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen;
2. Maatverschillen plankaart;
3. Ambtshalve wijzigingen;
4. Bestemmingsplan Hollandscheveld, deelplan de Turfsteker 2017.

Hoogeveen, 20 februari 2018.

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris,

T.N. KRAMER

de burgemeester,

K.B. LOOHUIS