



**Gemeente
Hoogeveen**

**Conform besloten
Raad 31 OKT 2019**

Gemeenteraad Hoogeveen

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Erflanden, deelplan Boommarter 2018.

Wij willen

Het mogelijk maken dat in het plangebied van de Boommarter 15 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Wij besluiten

1. in te stemmen met de reactienota, waarin de zienswijzen van commentaar zijn voorzien;
2. in te stemmen met bijgevoegde "Staat van wijzigingen" en het bestemmingsplan "Erflanden, deelplan Boommarter 2018" met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2018BP8020003-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. in te stemmen met de bijlage beeldkwaliteit en de beeldkwaliteit voor het plangebied als herziening van de nota Ruimtelijke kwaliteit vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Want

- 1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.
Het ontwerpbestemmingsplan Erflanden, deelplan Boommarter 2018 heeft van 20 juni 2019 tot en met 31 juli 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er 2 zienswijzen ingediend. Bij de beantwoording van de zienswijzen is waar mogelijk geprobeerd aan te sluiten bij de wensen van de insprekers. Dit zonder dat er sprake is van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.
- 2.1 Het bestemmingsplan moet gewijzigd vastgesteld worden.
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. Daarbij hebben passages uit de zienswijzen aanleiding gegeven tot een aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn meerdere ambtshalve wijzigingen aangebracht:
 - Een indiener van een zienswijze geeft aan dat de hoogte, locatie en dakvorm gezien de afstand niet wenselijk is. De andere indiener van een zienswijze geeft aan dat de nieuwe situatie privacy en uitzicht in hun tuin onevenredig verslechtert.
De bungalows komen in vergelijking met de oude situatie aanzienlijk dichterbij. In overleg met de ontwikkelaar is daarom besloten dat de bungalows aan de noordkant van de weg maximaal 3,5 meter hoog mogen worden. Deze maximale hoogte van 3,5 meter geldt ook voor de bijgebouwen. In het geldende bestemmingsplan 'Erflanden 2010' schrijven de regels voor dat bij de woningbouwklasse 4 een bijgebouw met een kap maximaal 6,5 meter hoog mag worden. In het vast te stellen bestemmingsplan 'Erflanden, deelplan Boommarter

- 2018' mag een bijgebouw op de perceelgrens minder hoog worden dan in de huidige situatie (maximaal 3,5 meter);
- Ambtshalve is geconstateerd dat de regels voor bijgebouwen zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Erflanden 2010'. Per abuis is de bijgebouwenregeling uit 'kernen Hoogeveen, parapluherziening aan- en bijgebouwenregeling' niet opgenomen in het voorliggende plan. De regels zullen hier op worden aangepast.
 - Ambtshalve is geconstateerd dat in het beeldkwaliteitsplan voor het desbetreffende gebied een maximum van 1 bouwlaag is opgenomen. Dit maximum van 1 bouwlaag zal ook in de regels worden opgenomen.
 - Ambtshalve is geconstateerd dat de regels over parkeren nog niet volgens de nieuwe standaard zijn overgenomen. Deze standaard is alsnog overgenomen.
 - Ambtshalve zijn tenslotte twee aanpassingen in de toelichting doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn te vinden in de bijgevoegde 'Staat van wijzigingen'.
- 3.1 De beeldkwaliteit voor het plangebied als herziening van de Nota Ruimtelijke kwaliteit vaststellen.
- In de vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit is een verouderde verkaveling opgenomen. Om helderheid te scheppen is bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan een bijlage met een aangepaste verkaveling opgenomen. De stedenbouwkundige voorwaarden blijven daarbij ongewijzigd.
- 4.1 Het kostenverhaal voor het opstellen van het bestemmingsplan is anderszins verzekerd.
- De bestemmingsplanherziening betreft een particulier initiatief. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten (B&W vergadering 11 juni 2019). De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden zodoende verhaald op de initiatiefnemer. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van initiatiefnemer is.

Maar

Er zijn geen risico's of kanttekeningen.

Achtergrond

De wijk Erflanden is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Hoogeveen en pal ten noorden van Rijksweg A28 Utrecht - Groningen. In 2010 zijn de diverse bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen en artikel-19 WRO vrijstellingen, waarmee de wijk gerealiseerd is opgenomen in 1 bestemmingsplan herziening. Hiermee was het ook mogelijk woningbouw in het zuidelijke deel van Boommarter te realiseren. Deze plannen zijn echter tot op heden niet gerealiseerd en het planologisch kader is niet meer van deze tijd.

Het recente woningbouwplan past niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan, vandaar dat een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

De financiële gevolgen zijn

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Deze bijdrage komt ten goede van het grondbedrijfcomplex Erflanden. Met het afsluiten van de overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond.

Alternatieven

Het betreft een bestemmingsplanherziening op aanvraag. Beoordeeld is dat hieraan meegewerkt kan worden en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Er zijn geen argumenten om het bestemmingsplan niet vast te stellen

Bijlagen

- Bestemmingsplan Eflanden, deelplan Boommarter 2018;
- Zienswijzen;
- Reactienota zienswijzen;
- Staat van wijzigingen.

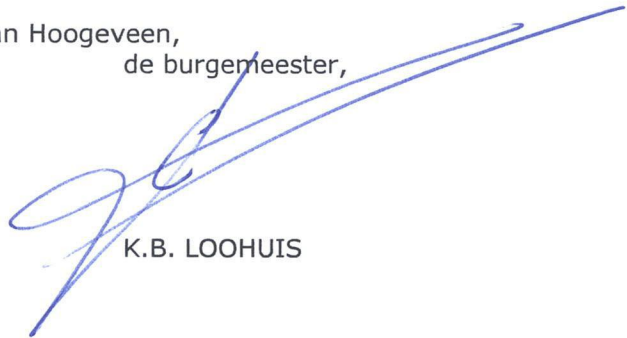
Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris,

de burgemeester,



T.N. KRAMER



K.B. LOOHUIS