



**Gemeente
Hoogeveen**

Conform besloten
Raad 9 MEI 2019

Gemeenteraad Hoogeveen

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Nieuwlande, deelplan Akkerweg 2018.

Wij willen

Het mogelijk maken 8 nieuwbouwwoningen te bouwen achter de Akkerweg te Nieuwlande.

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 "Nieuwlande, deelplan Akkerweg 2018" met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2018BP80210006-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Want

- 1.1 Zienswijzen.
Het ontwerpbestemmingsplan Nieuwlande, deelplan Akkerweg 2018 heeft van 15 november 2018 tot en met 27 december 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de inzage termijn zijn er 3 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.
- 1.2 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 twee passages uit de inspraakreacties aanleiding gegeven tot aanpassing ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast is een ambtshalve aanpassing aangebracht:
 - Een indiener van een zienswijze geeft aan de mogelijkheid tot zendmasten onacceptabel te vinden. In het bestemmingsplan Nieuwlande 2009 is dezelfde mogelijkheid ook opgenomen binnen de bestemming Groen. De mogelijkheid ontbreekt binnen de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Nieuwlande 2009. De regels zullen voor de bestemming Wonen worden aangepast door artikel 6.2.4 uit de regels te verwijderen, zodat binnen deze bestemming geen mogelijkheid tot een zendmast wordt geboden. De regels zullen dan zijn afgestemd op de regels van Nieuwlande 2009;
 - Een indiener van een zienswijze geeft aan dat de bouwvlakken groter zijn dan het oppervlak wat volgens de ontwerp schetsen gebruikt gaat worden. Voor de gewenste woningen volstaat een kleiner bouwvlak. De lengte van de bouwvlakken voor hoofdgebouwen zullen beide 4 meter worden verkleind. Zodoende wordt voorkomen dat het bestemmingsplan (in theorie) duidelijk grotere woningen toestaat;

- Ambtshalve is geconstateerd dat de toegestane bijgebouwen in de woonbestemming zullen moeten voldoen aan de hoogte die in Nieuwlande gebruikelijk is voor bijgebouwen. Dit is per abuis niet opgenomen in de regels die gelden voor bijgebouwen. Hiervoor is in het vast te stellen bestemmingsplan een aanvulling op de regels worden opgenomen.
- 1.3 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 6 november 2018). 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 initiatiefnemer is voornemens om de gronden gelegen achter de Akkerweg in Nieuwlande te ontwikkelen voor woningbouw. De woningen gaan worden gebouwd in twee rijenblokken van vier aanéengebouwde woningen. In totaal worden acht woningen gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Nieuwlande, wijzigingsplan woningbouw Akkerweg 2012' voorziet al in een woonbestemming op deze gronden, waarbij ook 8 woningen gebouwd mogen worden. Het voorgenomen project voorziet echter in een andere opzet (namelijk 2 rijen van 4 woningen in plaats van 8 min of meer geschakelde vrijstaande woningen) waarbij het bouwen van de acht woningen buiten de bouwvlakken worden gerealiseerd. Hiermee wordt getracht beter aan te sluiten bij de bestaande behoefte.

In de Woonvisie is een ambitie voor dorpen vastgesteld "geen groei-ambitie maar wel ruimte bieden aan woningbehoefte."

Voorliggend project voorziet niet in het toevoegen van woningen en/of woonbestemmingen ten opzichte van het vigerend wijzigingsplan. Per saldo is geen sprake van een toename van woningen aan de woningvoorraad van Nieuwlande.

Het bestemmingsplan past binnen het actuele woonbeleid.

De financiële gevolgen zijn

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is een bepaling opgenomen over een bijdrage in plankosten. Ook is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat het planschaderisico voor rekening van initiatiefnemer is. Daarmee 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 Nieuwlande, deelplan Akkerweg 2018;
- Zienswijzen;
- Reactienota zienswijzen;
- Staat van wijzigingen.

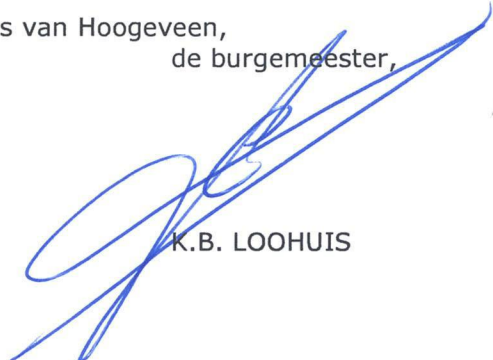
Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris,

de burgemeester,



T.N. KRAMER



K.B. LOOHUIS



BESTEMMINGSPLAN

Nieuwlande,

deelplan Akkerweg 2018

vastgesteld

9 mei 2019

