



 **Gemeente  
Hoogeveen**

Raadsvoorstel

Conform besloten  
Raad

*WS*  
29 NOV. 2012

*29 NOV. 2012*  
**Datum raadsavond** Wordt later ingevuld  
**Programma** Ontwikkelt  
**Onderwerp** Bestemmingsplan Zuideropgaande

*Inclusief aangenomen  
amendement CDA e.o.  
(bijgevoegd).*

#### Samenvatting

Het bestemmingsplan Zuideropgaande 2011 wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad. Er zijn 33 zienswijzen ingebracht tegen het ontwerpplan. Ten opzichte van het ontwerpplan zijn in het vast te stellen plan zowel ambtshalve als naar aanleiding van zienswijzen wijzigingen aangebracht. Verder wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

#### Voorgesteld Besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde nota waarin de zienswijzen van commentaar zijn voorzien;
2. Instemmen met de ambtshalve aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan;
3. Het bestemmingsplan "Zuideropgaande 2011" met bestandskenmerk NL.IMRO.0118BP20118023001-VG01 gewijzigd vaststellen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bestemmingsplan "Zuideropgaande 2011".

#### Aanleiding

Om de bestemmingsplannen te actualiseren loopt het project herziening bestemmingsplannen. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor het Zuideropgaande herzien.

Daarnaast maakt dit bestemmingsplan het realiseren van woningen mogelijk op basis van het project Woningbouw dorpen. De locaties in het door uw raad op 4 februari 2010 vastgestelde Beslisdocument Nieuw Moscou zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Het ontwerpplan heeft vanaf 3 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 33 zienswijzen ingebracht tegen het ontwerpplan. Dit wordt onder argumenten nader uitgewerkt.

#### Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van woningbouw. En het actualiseren van verouderde bestemmingsplannen om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren, door de plannen globaler, flexibeler en beter handhaafbaar te maken.

#### Oplossingen

n.v.t.

## Argumentatie

### 1. *Zienswijzen zijn voorzien van commentaar*

Er zijn 33 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het plan deels aan te passen.

Globaal hebben de zienswijzen betrekking op:

- Locaties woningbouw;
- Bouw- en gebruiksmogelijkheden bedrijven;
- Bedrijfswoningen;
- Bestemming Zuideropgaande 145;
- Bestemming Zuideropgaande 158/158a;
- Wijzigingsbevoegdheden ten behoeve van bedrijvigheid;
- Bouwmogelijkheden bijgebouwen;
- Regeling aan huis verbonden beroep;
- Toelichting.

#### *Locaties woningbouw*

In reactie op de zienswijzen met betrekking tot de woningbouwlocaties is aangegeven dat het bestemmingsplan is gebaseerd op het in februari 2010 vastgestelde beslisdocument Woningbouw dorpen. Aan verzoeken om woningbouw mogelijk te maken op locaties die geen onderdeel uitmaken van het beslisdocument is niet tegemoet gekomen. Aan verzoeken om woningbouwlocaties die onderdeel uitmaken van het beslisdocument te schrappen is niet tegemoet gekomen. In overleg met initiatiefnemer zijn aanpassingen doorgevoerd voor de locatie ten noorden van de Carstensdijk.

#### *Bouw- en gebruiksmogelijkheden bedrijven*

In reactie op de zienswijzen met betrekking tot de bouw- en gebruiksmogelijkheden van bedrijven is aangegeven dat het uitgangspunt is dat globaal wordt aangesloten bij de mogelijkheden van het nu geldende bestemmingsplan. Aan verzoeken om verdere uitbreidingsmogelijkheden te bieden is niet tegemoetgekomen. Grotere bedrijven horen thuis op de bedrijventerreinen. De mogelijkheid om het bestaande oppervlak met 10% te mogen vergroten is in het kader van deregulering bij recht mogelijk gemaakt, de afwijkingsbevoegdheid is komen te vervallen. Aan het verzoek om e-commerce bij recht mogelijk te maken is vanwege de ruimtelijke gelijkenis met groothandelszaken tegemoet gekomen, de afwijkingsbevoegdheid is komen te vervallen.

#### *Bedrijfswoningen*

In reactie op het verzoek om bedrijven bewoning anders dan als bedrijfswoning toe te staan is niet tegemoet gekomen. Uitgangspunt van het plan is om bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering te belemmeren (bestaande rechten behouden). Daarnaast is een goed woon- en leefklimaat gewenst. Wanneer de bedrijfswoningen als woning zouden worden bestemd, worden bedrijven in hun bedrijfsvoering beperkt en is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. De begripsbepaling bedrijfswoning wordt zodanig aangepast dat woningen ten behoeve van een bedrijf zijn toegestaan, het criterium dat de woning noodzakelijk moet zijn ten behoeve van het bedrijf is komen te vervallen.

#### *Bestemming Zuideropgaande 145*

In reactie op de zienswijze met betrekking tot het perceel Zuideropgaande 145 is aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten bestaande uit het verkopen van scooters wordt toegestaan door de bestemming te wijzigen in 'Bedrijf'. Deze bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in voormalige agrarische bebouwing.

#### *Bestemming Zuideropgaande 158/158a*

Aan het verzoek om de bestemming van het perceel Zuideropgaande 158/158a aan te passen door een intensief agrarisch bedrijf met een groepsaccommodatie mogelijk te maken is tegemoet gekomen. De huidige bedrijfsactiviteiten worden namelijk voortgezet.

#### *Wijzigingsbevoegdheid t.a.v. bedrijvigheid*

In reactie op de zienswijzen met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van bedrijvigheid is aangegeven dat de mogelijkheden zijn verruimd. Herschikken van bebouwing is mogelijk en de regeling ten aanzien van de maatvoering (bouw- en goothoogte en dakhelling) is verruimd. Er worden geen verdere uitbreidingsmogelijkheden geboden dan een eenmalige uitbreiding met 10% met een maximum van 100 m<sup>2</sup>, grotere bedrijven horen thuis op bedrijventerreinen.

#### *Bouwmogelijkheden bijgebouwen*

Aan het verzoek om de bouwmogelijkheden van bijgebouwen te verruimen is tegemoet gekomen. In het kader van deregulering is de toegestane oppervlakte bij recht verruimd, de afwijkingsbevoegdheid is vervallen. Daarnaast is de regeling verruimd door (legale) bestaande bebouwing die afwijkt van de regulier toegestane maatvoering toe te staan. Verder is de regeling verruimd door eenzelfde goothoogte als het hoofdgebouw toe te staan met een maximum van 8 meter.

#### *Regeling aan huis verbonden beroep*

De regeling voor aan huis verbonden beroep en bedrijf is aangepast. E-commerce wordt toegestaan mits geen sprake is van een toonzaal en geen goederen worden afgehaald, voor het overige wordt detailhandel niet geschikt geacht voor een woongebied. Daarnaast worden bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 toegestaan. Wanneer sprake is van voormalige agrarische bebouwing wordt voor de activiteiten opslag en stalling een uitzondering gemaakt op het oppervlaktecriterium. Deze functies worden binnen de gebouwen toegestaan. Hierdoor kunnen de gebouwen doelmatig worden gebruikt waarbij de invloed op de omgeving beperkt is en zonder dat sprake is van een bedrijfsmatige hoofdactiviteit.

#### *Toelichting*

In de zienswijzen is verzocht om een aantal passages uit de toelichting te schrappen en een aantal paragrafen aan te passen. Aan het in meerdere zienswijzen ingediende verzoek om de passage over het doorzetten van de bomenstructuur uit de toelichting te schrappen is tegemoet gekomen.

In het bovenstaande is de hoofdlijn beschreven, voor een volledige en nadere uitwerking wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienota en staat van wijzigingen.

#### *2.1 Regels aangepast ten behoeve van deregulering en verduidelijking*

In het kader van deregulering is mantelzorg bij recht mogelijk gemaakt, de afwijkingsbevoegdheid is vervallen. In de wijzigingsbepalingen en de specifieke gebruiksregels (ondergeschikte tweede tak agrarisch bedrijf en aan huis verbonden beroep) is opgenomen dat buitenopslag en stalling niet is toegestaan. Bedrijven behorende tot categorie 1 en 2 zijn toegestaan, zwaardere bedrijven horen op een bedrijventerrein plaats. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt voor de bestaande bedrijven die tot een zwaardere categorie dan 1 en 2 behoren, deze zijn specifiek bestemd.

#### *2.2 Verbeelding aangepast ten behoeve van eenduidigheid*

Aan een aantal verzoeken om het bouwblok ten behoeve van het bedrijf te verruimen is tegemoet gekomen. Deze lijn is ambtshalve ook doorgevoerd ten aanzien van percelen met een bedrijfsbestemming waar geen zienswijze over is ingediend.

#### *2.3 Toelichting aangepast ten behoeve van een duidelijke en actuele toelichting*

Een aantal paragrafen is ambtshalve aangepast. Sommige paragrafen zijn ter verduidelijking aangevuld en sommige paragrafen zijn aangepast omdat in de periode tussen het ter inzage leggen van het ontwerpplan en het moment van vaststellen van het bestemmingsplan beleid of regelgeving is veranderd.

### *3. De ambtshalve wijzingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd*

#### 4. Aan verplichting tot kostenverhaal wordt voldaan

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.

Het mogelijk maken van de woningen aan de Barsweg gebeurt op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Verhaal van kosten is dan ook niet aan de orde. Verder is met initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn de gewenste afspraken in de anterieure overeenkomst opgenomen en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor het overige biedt het plan geen ontwikkelmogelijkheden waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is en verplicht wordt gesteld.

#### Tijdpad

- Omdat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld wordt het door u genomen besluit zo spoedig mogelijk na vaststelling kenbaar gemaakt bij de provincie;
- Na zes weken liggen het door u genomen besluit en het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage;
- gedurende deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State;
- als er geen beroep is aangetekend kan na afloop van de beroepstermijn gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt;
- naast de beroepsmogelijkheid kan eveneens een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Raad van State;
- indien 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);
- indien de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening niet honoreert dan kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt

#### Communicatie

De afdeling Advies draagt zorg voor de publicatie van het raadsbesluit en de ter inzage legging van de stukken. Daarnaast draagt de afdeling Advies zorg voor de bekendmaking van uw besluit aan degenen die een zienswijze hebben ingediend.

#### Financiële gevolgen

n.v.t.

#### Monitoring en evaluatie

Het bestemmingsplan heeft een geldingsduur van 10 jaar. De herziening, en dus de monitoring en evaluatie, maken deel uit van de planning actualisatie bestemmingsplannen.

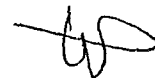
Hoogeveen,

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

G.H. DE VRIES

K.B. LOOHUIS

Conform besloten  
Raad



29 NOV. 2012

Pagina 1 van 1

Amendement van de fracties van: CDA, PvdA, Gemeentebelangen, VVD

Wijzigingsvoorstel:

#### Artikel 10 Maatschappelijk

Invoegen:

##### 10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 4.1 jº artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een ~~bedrijfswoning~~ anders dan als ~~bedrijfswoning~~ dienstwoning. <sup>16</sup> dienstwoning

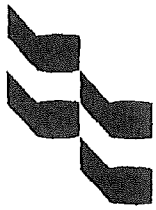
##### 5. Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4 <sup>10</sup> in die zin dat een ~~bedrijfswoning~~ wordt gebruikt voor bewoning anders dan als ~~bedrijfswoning~~ bewoning mits er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende voorzieningen en (agrarische) bedrijven, in die zin dat de voorzieningen of bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Doornummeren:

De al in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen artikelen 10.4 en 10.5 doornummeren tot 10.5 <sup>6</sup> respectievelijk 10.6.

Aangenomen met 27 stemmen voor,  
Oskar & Heunel hebben niet  
meegedragen aan de beraadslagingen en de  
besluitvorming,  
(2 raadsleden afwezig)



## Gemeente Hoogeveen

Wijzigingsvoorstel:

### Artikel 10 Maatschappelijk

*Invoegen:*

#### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 10.1 j<sup>o</sup> artikel 7.2 van de ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een dienstwoning andere dan een dienstwoning.

#### **10.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4 in die zin dat een dienstwoning wordt gebruikt voor bewoning anders dan als dienstwoning, indien geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende voorzieningen en (agrarisch) bedrijven in die zin dat de voorzieningen of bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** "Borgman, Henry" <[h.borgman@hoogeveen.nl](mailto:h.borgman@hoogeveen.nl)>

**Datum:** 29 november 2012 23:23:28 CET

**Aan:** "Wind, Jan Pieter" <[J.P.Wind@hoogeveen.nl](mailto:J.P.Wind@hoogeveen.nl)>

**Onderwerp:** Amendement **bestemmingsplan Zuideropgaande**

Amendement van Hoogeveen Transparant

In het bestemmingsplan Zuideropgaande worden een aantal beperkingen opgelegd aan bewoners en bedrijven in het gebied Zuideropgaande indien zij willen uitbreiden.

De raad wijzigt in het bestemmingsplan de uitbreidingsmogelijkheden van 10 % tot een mogelijke uitbreiding van maximaal 30% van de bestaande bebouwing met een minimum uitbreidingsmogelijkheid van 50m2.

---

Ing. JH Borgman MScM MBA RI  
Raadslid Gemeente Hoogeveen  
Fractie: Hoogeveen Transparant  
Mobiel: 0637-226148  
E-mail: [h.borgman@hoogeveen.nl](mailto:h.borgman@hoogeveen.nl)

*Verwachten  
met 26 tegen, 1 voor (Borgman)  
Hunnel & Oelen hebben niet  
meegedaan aan de beraadslaging  
en de besluitvorming.*

