



# Gemeente Hoogeveen

## Raadsvoorstel

Conform besloten  
Raad

*[Handwritten signature]*  
13 SEP. 2012

**Datum raadsavond** 13 SEP. 2012  
**Programma** Hoogeveen Ontwikkelt  
**Onderwerp** Bestemmingsplan "Pesse, deelplan uitbreiding woningbouw 2011"

### Samenvatting

In de structuurvisie van Hoogeveen is de keuze gemaakt om de (beheerste) groei van Hoogeveen vooral plaats te laten vinden door het in- en uitbreiden van dorpen, inbreiding in de kern van Hoogeveen en het landelijk wonen. In 2006 is het uitvoeringsprogramma voor de Structuurvisie vastgesteld. Een van de onderdelen in dit uitvoeringsprogramma is het project Woningbouw Dorpen. Hoeveel woningen per dorp gebouwd kunnen worden is vastgelegd in de Woonvisie 2011-2020. Deze visie is op 1 december 2011 vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet voor de kern Pesse in de realisatie van 56 woningen.

De grondexploitatieberekening is het financiële kader en dient door de raad te worden vastgesteld. Jaarlijks wordt deze grondexploitatie geactualiseerd. In de jaarrekening wordt hierover verslag gedaan en vindt opnieuw vaststelling plaats.

In Pesse zijn we tegen een aantal zaken aangelopen die van grote invloed zijn geweest op de voortgang en de financiën van het project. Ten eerste gaat er gebouwd worden op het huidige terrein van de korfbalvereniging, welk hierdoor verplaatst moet worden. In het bestemmingsplan is hiermee, zowel ruimtelijk als financieel, rekening gehouden.

### Voorgesteld Besluit

1. Instemmen met de bijgevoegde nota waarin de zienswijzen van commentaar zijn voorzien
2. Instemmen met de bijgevoegde staat van wijzigingen en het gewijzigde bestemmingsplan "Pesse, deelplan uitbreiding woningbouw 2011" met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.BP20118014002-VG01 vaststellen;
3. Instemmen met het beeldkwaliteitplan, en het onderdeel uit laten maken van de welstandnota,
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan " Pesse, deelplan uitbreiding woningbouw 2011".
5. De grondexploitatie "Pesse" fase 1a en 1b, vaststellen. Voor het financiële tekort van € 226.000,- (netto contant) dient een voorziening getroffen te worden ten laste van de Algemene reserve. Dekking voor het tekort vanuit Reserve Structuurvisie zoals gebruikelijk was is vanwege de stand van deze reserve niet meer mogelijk.

### Aanleiding

In de structuurvisie van Hoogeveen is de keuze gemaakt om de (beheerste) groei van Hoogeveen vooral plaats te laten vinden door het in- en uitbreiden van dorpen, inbreiding in de kern van Hoogeveen en het landelijk wonen. In 2006 is het uitvoeringsprogramma voor de Structuurvisie vastgesteld. Een van de onderdelen in dit uitvoeringsprogramma is het project Woningbouw Dorpen.

Hoeveel woningen per dorp gebouwd kunnen worden is vastgelegd in de Woonvisie 2011-2020. Deze visie is op 1 december 2011 vastgesteld.

Het project Woningbouw Dorpen bestaat uit drie fases. In fase I is de locatie bepaald welke geschikt is voor de uitbreiding van het dorp. Tijdens fase II is het stedenbouwkundige ontwerp gemaakt. Fase III bestaat uit het opstellen van een juridisch document (bestemmingsplan) op basis van de verkaveling.

Vanaf fase I zijn vertegenwoordigers van de provincie, het waterschap, de stichting het Drentse Landschap en de bewoners van het dorp Pesse bij de planontwikkeling betrokken. Door deze werkwijze zijn de diverse belangen al in een vroeg stadium bekend en zijn voorafgaand aan het formele besluitvormingsproces al de nodige afwegingen gemaakt. Op deze wijze kreeg het dorp inzicht in de complexiteit van het zoeken naar geschikte locaties en de stedenbouwkundige invulling van een gebied. Daarnaast werd draagvlak gecreëerd bij de bewoners voor de gemaakte keuzes.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzage ligging zijn twee zienswijzen ingediend. Op deze zienswijzen wordt bij de argumentatie verder ingegaan.

In de dorpen en in het landelijk gebied zien we o.a. veel groeipotentie in het zanddorp Pesse, vanwege de ligging en het landschap en vanwege de aanwezigheid van voorzieningen.

Voor wat betreft de plannen voor woningbouw in Pesse hebben het college van B&W en de gemeenteraad in fase 1 van het project Woningbouw dorpen ingestemd met de locatie. In fase 2 van het project Woningbouw dorpen heeft het college van B&W ingestemd met de verkaveling en de landschappelijke inpassing.

Fase 1a van het bestemmingsplan Pesse betreft de ontwikkeling van 10 rijwoningen, 12 twee onder een kap en 5 vrijstaande woningen.

Na realisatie van fase 1a zal fase 1b fase starten. Dit betreft de realisatie van nog eens 4 rijwoningen, 12 geschakelde en 9 vrijstaande woningen. Het totaal te realiseren programma bedraagt 56 woningen. Hierbij is uitgegaan van een plan dat gefaseerd kan worden aangelegd. De hiervoor genoemde 55 woningen worden in het noordelijke gedeelte van het plan gerealiseerd. Voor de realisatie van dit deel van het plan wordt uitgegaan van een periode van 10 jaar.

In Pesse zijn we tegen een aantal zaken aangelopen die van grote invloed zijn geweest op de voortgang en de financiën van het project. Ten eerste gaat er gebouwd worden op het huidige terrein van de korfbalvereniging, welk hierdoor verplaatst moet worden. In het bestemmingsplan is hiermee, zowel ruimtelijk als financieel, rekening gehouden. Tevens moet de aangrenzende ijsbaan worden verplaatst. Hiervoor is eveneens binnen het plan ruimte en financiële dekking gezocht. Verder hebben zowel geluid, flora&fauna als archeologie veel invloed op de planvorming gehad in Pesse.

Uit de gemeentelijke grondexploitatie waarin de financiële gang van zaken wordt geregeld zal bij de daadwerkelijke bestemmingsplanrealisering een financieel/economisch plan worden gerealiseerd met een tekort van ongeveer € 226.000 netto contant. Het financieel resultaat is een prognose. Er is sprake van een doorlopend proces waarbij interne en externe gebeurtenissen het resultaat beïnvloeden.

## Beoogd resultaat

- Realisatie van ca. 56 woningen ten zuiden van Pesse, in het kader van woningbouw dorpen.
- De realisering van het bestemmingsplan Pesse, fase 1a en 1b binnen het verwachte resultaat zoals uit de onderliggende grondexploitatieberekening blijkt.

## Oplossingen

N.v.t.

## Argumentatie

### 1. Ingediende zienswijzen zijn van commentaar voorzien:

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 9 mei tot en met 19 juni 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzage ligging zijn er twee zienswijzen ingediend.

De tweede zienswijze heeft betrekking op de locatie die is uitgekozen voor de woningbouw, het toenemen van geluids- en lichthinder van de uitbreiding en van de te realiseren ijsbaan, het te realiseren fietspad ter hoogte van de woning van de inspreker, en het nieuwe kruispunt dat uitkomt op de Oostering te Pesse.

Ten aanzien van geluids- en lichthinder geldt dat deze tot een acceptabel niveau wordt beperkt in verband met de korte duur van een eventuele ijsperiode. En omdat de wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van 29 woningen uit het bestemmingsplan is gehaald, wordt de inspreker deels tegemoet gekomen in haar zienswijze. Voor wat betreft de ontsluiting geldt dat de Oostering één van de hoofdontsluitingswegen is van Pesse. Het bestaande dorp ligt voor het overgrote deel ten noorden van deze weg. Het nieuwe uitbreidingsgebied is ten zuiden van de Oostering geprojecteerd en kan alleen via deze weg ontsloten worden. Door de "hoofdontsluiting" van het nieuwe woonbuurtje aan te sluiten op het kruispunt Oostering / Veldbrake ontstaat een directe verbinding met de voorzieningen in het dorp, te weten het dorps huis en het sportpark. Door deze verkeersoplossing wordt tevens het aantal aansluitingen op de Oostering beperkt wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienota.

### 2. *Instemmen met de bijgevoegde staat van wijzigingen en het gewijzigde bestemmingsplan "Pesse, deelplan uitbreiding woningbouw 2011" met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.BP20118014002-VG01 vaststellen;*

Ten opzichte van het ontwerpplan is de wijzigingsbevoegdheid, die realisatie van 29 woningen mogelijk maakt, uit het bestemmingsplan gehaald. Om die reden zijn de verbeelding, toelichting en regels aangepast. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan "Pesse, deelplan uitbreiding woningbouw 2011" gewijzigd vast te stellen.

### 3. *Instemmen met het beeldkwaliteitplan, en het onderdeel uit laten maken van de welstandnota*

Voor de te realiseren woningen is een beeldkwaliteitplan opgesteld (zie bijlage 7 van de toelichting). Voor het hele gebied is een eenvoudige architectuur met een zorgvuldige detaillering en een passende uitstraling het uitgangspunt. Dit houdt in dat de bebouwing bestaat uit eenvoudige bouwvolumes en er overeenkomst is in architectuur, materiaaltoepassing en kleurstelling. Dit sluit aan bij de eenvoudige uitstraling van de 'dorpse' bebouwing in een landelijke omgeving. Het beeldkwaliteitplan gaat onderdeel uitmaken van de welstandnota.

### 4. *Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Pesse, deelplan uitbreiding woningbouw 2011"*

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. De kosten van het opstellen en realiseren van het bestemmingsplan komen bij dit bestemmingsplan ten laste van de grondexploitatie.

### **Tijdpad**

- Het door u genomen besluit en het vastgestelde bestemmingsplan liggen gedurende 6 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 terinzagelegging van de stukken. Daarnaast draagt de afdeling Advies zorg voor de bekendmaking van uw besluit aan degenen die een zienswijze hebben ingediend.

### **Financiële gevolgen**

De grondexploitatieberekening is het financiële kader en dient door de raad te worden vastgesteld. Jaarlijks wordt deze grondexploitatie geactualiseerd. In de jaarrekening wordt hierover verslag gedaan en vindt opnieuw vaststelling plaats.

In februari 2012 heeft de commissie BBV een bijgestelde versie van de notitie grondexploitatie van januari 2008 gepubliceerd.

Een reden voor een aangepaste notitie grondexploitatie zijn de gevolgen van de financieel-economische crisis voor de grondexploitaties.

De commissie BBV beveelt aan om de bijgestelde notitie (van februari 2012) al zoveel als mogelijk toe te passen. Een van de acties die door de commissie BBV wordt voorgeschreven is het laten vervallen van de post onvoorzien bij grondexploitaties die een financieel tekort als resultaat hebben. De post onvoorzien wordt door de commissie BBV gezien als een dubbele reserve in die gevallen. Vanwege het feit dat de betreffende risico's die met de post onvoorzien worden afgedekt zich in de praktijk wel zullen gaan voordoen, dient er een aanpassing/verhoging van het weerstandsvermogen plaats te vinden met € 230.000,-.

De kosten en baten zijn in de bijgevoegde grondexploitatieberekening opgenomen.

De gronden zijn al in eigendom van de gemeente. De korfbalvoorzieningen worden verplaatst naar de voetballocatie. De fasering is vanwege de situatie op de huidige woningmarkt voorzichtig geschat. Rekening is gehouden met een looptijd van de grondexploitatie tot 2018 met een uitgifte tempo van ongeveer negen woningen per jaar.

Het budget voor de verplaatsing van de korfbal is bedraagt ongeveer € 730.000,- en is taakstellend. Het budget zal na vaststelling van deze grondexploitatie worden overgedragen aan team vastgoed/bouwkunde ter realisatie van de nieuwe sportaccommodatie voor de korfbal.

Het investeringsniveau van de grondexploitatie bedraagt circa 3,6 miljoen euro. De totaal te verwachten opbrengsten van grondverkopen is geschat op circa 3,6 miljoen. Rekening houdend met de nodige renteverliezen in verband met de lange looptijd zal naar verwachting sprake zijn van een grondexploitatie met een tekort van enkele tonnen (€ 226.000 netto contant).

**Monitoring en evaluatie**

N.v.t.

Hoogeveen, 31 augustus 2012

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,  
de secretaris,



S.H. DE VRIES

de burgemeester,



K.B. LOOHUIS