Gemeente Hoogeveen

Ontwerp omgevingsprogramma gemeente Hoogeveen 2026-002

Woningbouw Nieuw Moscou



Voorwoord

Nieuw Moscou is een bijzonder lint met een eigen geschiedenis, sterke gemeenschapszin en een duidelijke woonidentiteit. Veel mensen wonen hier al generaties lang met plezier. Tegelijkertijd zien we dat ook in Nieuw Moscou de woonwensen veranderen. Starters zoeken een plek om te beginnen, ouderen willen passend kleiner wonen en gezinnen willen graag in het dorp blijven.

Wat ons daarbij positief stemt, is de inzet van de Commissie Woningbouw Nieuw Moscou. Zij maken zich actief hard voor het toevoegen van woningen en hebben onder meer het initiatief genomen om starters uit het dorp te benaderen voor een CPO-groep aan de Barsweg. Dat laat zien hoe groot de betrokkenheid in Nieuw Moscou is. Tegelijkertijd is het belangrijk om verder te blijven kijken. Woningbouw is geen eenmalige opgave, maar vraagt om blijvende aandacht en nieuwe plannen.

Wij zijn blij met het prettige en constructieve contact met de commissie. De lijnen zijn kort, er wordt positief meegedacht en we werken samen aan oplossingen die passen bij Nieuw Moscou. Dit document is een stap om die samenwerking verder te versterken en om richting te geven aan toekomstige woningbouw, met oog voor zowel de historie als de toekomst van het dorp.

Wij nodigen u uit om dit *Omgevingsprogramma woningbouw Nieuw Moscou* te lezen als een gezamenlijke verkenning: hoe kunnen we Nieuw Moscou ook in de komende jaren een fijne plek laten zijn om te wonen, nu en voor de volgende generaties.

Namens het college van burgemeester en wethouders van Hoogeveen,
Wethouder Aron Sieders

Inhoudsopgave

Voorwoord 2

1. Inleiding **4**
1.1 Inleiding 4

2. Woningbouw in Nieuw Moscou **5**
2.1 Structuurvisie bouwmogelijkheden Zuideropgaande 5
2.2 Locatiekeuze woningbouw 2010 5
2.3 Toekomstvisie Hoogeveen 5
2.4 Omgevingsprogramma woningbouw Nieuw Moscou 6
2.5 Participatie 6

3. Woonbeleid **7**
3.1 Woon(zorg)visie 2023-2026 7
3.2. Nota ruimtelijke kwaliteit 8
3.3 Nieuwe mogelijkheden passend in het lint 8
3.4 Splitsen bestaande woningen 8

4. Omgevingsaspecten **9**
4.1 Landschap 9
4.2 Milieuaspecten 10

5. Hoe verder **11**
5.1 Maatregel beoordeling woningbouwinitiatieven 11

1. Inleiding

In 2010 heeft de gemeenteraad in Nieuw Moscou locaties aangewezen om woningen te bouwen. Deze locaties zijn grotendeels benut.

Volgens het huidige bestemmingsplan is het alleen mogelijk vrijstaande woningen te bouwen. De woonbehoefte in Nieuw Moscou is anders. Er is behoefte aan goedkope en betaalbare woningen voor jongeren en starters die kleiner willen gaan wonen. De Commissie Woningbouw Nieuw Moscou onderschrijft dit. Daarom is opnieuw naar het beleid gekeken en is dit *Omgevingsprogramma woningbouw Nieuw Moscou* opgesteld.

2. Woningbouw in Nieuw Moscou

In de afgelopen decennia is een aantal keren onderzocht en vastgesteld op welke plekken woningbouw in Nieuw Moscou mogelijk is. Dit was in de *Structuurvisie bouwmogelijkheden Zuideropgaande* uit 2004, in 2010 in het *Beslisdocument dorpen Nieuw Moscou* (2010) en in de *Toekomstvisie Hoogeveen* uit 2018.

2.1 Structuurvisie bouwmogelijkheden Zuideropgaande

In mei 2004 heeft de gemeenteraad de *Structuurvisie bouwmogelijkheden Zuideropgaande* vastgesteld. Vanuit de cultuurhistorie en het landschap geeft de visie aan wat de mogelijkheden voor de bouw van woningen zijn.

De uitgangspunten van de visie waren:

- Het karakter van de lintbebouwing staat centraal. De woningbouw moet aansluiten op de verkaveling, de bebouwingsdichtheid en de dichtere bebouwing bij de kruispunten Jan Wintersdijkje, Carstensdijk en de Barsweg.
- Er is een dichtere bebouwing ten noorden van de Brandligtswijk en de Jeulenwijk dan ten zuiden hiervan.
- Belangrijke doorzichten blijven onbebouwd.
- Nieuwe woningen langs het Zuideropgaande worden op een gemiddelde bouwgrens van 15 meter uit de as van het Zuideropgaande gebouwd.
- De bestaande bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.
- Het risico op planschade is voor rekening van initiatiefnemer.

Van de in 2004 aangewezen locaties zijn 10 vrijstaande woningen langs het Zuideropgaande, 1 vrijstaande woning langs het Jan Wintersdijkje en 2 vrijstaande woningen en 6 dubbele woningen langs de Carstensdijk gerealiseerd.

2.2 Locatiekeuze woningbouw 2010

In 2007 is het project Woningbouw dorpen Hoogeveen gestart. Voor ieder dorp is een plan gemaakt om te voorzien in de woonbehoefte van dat dorp. Voor het bebouwingslint Nieuw Moscou is het beslisdocument *Woningbouw dorpen Nieuw Moscou 2010* opgesteld. Dit document gaat in op de gekozen locaties voor woningbouw. Deze locaties zijn gekozen aan de hand van de uitgangspunten in de *Structuurvisie bouwmogelijkheden Zuideropgaande* (zie 2.1) en de woonbehoefte in het dorp. In dit document is beschreven hoe de locatiekeuze tot stand is gekomen. De gemeenteraad heeft op 4 februari 2010 vastgesteld op welke locaties woningbouw kon plaatsvinden.

Van de in 2010 aangewezen locaties zijn 4 vrijstaande woningen langs het Zuideropgaande, 1 vrijstaande en 6 dubbele woningen langs de Carstensdijk gerealiseerd.

2.3 Toekomstvisie Hoogeveen

In april 2018 is de *Toekomstvisie Hoogeveen* vastgesteld door de gemeenteraad. Deze toekomstvisie is bedoeld als omgevingsvisie in het kader van de Omgevingswet.

De Toekomstvisie Hoogeveen gaat in op ambities op het gebied van wonen, voorzieningen, bedrijvigheid en bereikbaarheid, landschap en de opgave voor de fysieke leefomgeving. Als het gaat om wonen wil Hoogeveen een goede woongemeente te zijn waar iedereen een thuis vindt en waar betaalbaar wonen voor iedereen mogelijk is. De focus ligt op wonen in de kern Hoogeveen en het realiseren van aansprekende stedelijke woonmilieus die passen bij de vraag en met groene open ruimtes.

De vraag naar woningen in de kern Hoogeveen neemt toe en daarom kijkt de gemeente ook naar uitbreidingslocaties. In de dorpen ligt het accent op het uitvoeren van de huidige bouwplannen. In de dorpen is ook ruimte voor specifieke woonwensen.

De gemeente Hoogeveen wil manieren vinden om alle woningen sneller te verduurzamen en de bestaande buurten en dorpen aantrekkelijk te houden.

In de toekomstvisie staat ook dat de gemeente de sterke punten van het landschap. de dorpen en de stad goed wil gebruiken en verder wil versterken. Het landschap is daarbij de basis voor de ruimtelijke kwaliteit.

2.4 Omgevingsprogramma woningbouw Nieuw Moscou

In het kader van de Omgevingswet wordt het bovenstaand beleid verder uitgewerkt via het omgevingsprogramma. In het programma wordt het te voeren beleid voor mogelijke woningbouwlocaties uitgewerkt. Het programma richt zich op het bieden van ontwikkelruimte voor de bouw van nieuwe woningen passend bij de cultuurhistorie en het landschappelijke karakter van het bebouwingslint. Het college is bereid om voor deze locaties medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) of het voorbereiden van een wijziging van het omgevingsplan. Ten behoeve van een transparante beoordeling van woningbouwinitiatieven en het tijdig inzichtelijk maken van effecten van het initiatief op de woon- en leefkwaliteit van de omgeving is in hoofdstuk 5 een maatregel opgenomen over het te doorlopen proces.

2.5 Participatie

Het omgevingsprogramma wordt vastgesteld met toepassing van het *Beleidskader participatie Omgevingswet*. Hier is invulling aan gegeven door voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerp-omgevingsprogramma de Commissie Woningbouw Nieuw Moscou mee te laten denken over het omgevingsprogramma. Daarnaast wordt het ontwerp omgevingsprogramma voor een periode van zes weken ter inzage gelegd om iedereen in de gelegenheid te stellen om te reageren op het omgevingsprogramma.

3. Woonbeleid

3.1 Woon(zorg)visie 2023-2026

De woon(zorg)visie beschrijft de koers van de gemeente op het gebied van wonen en wonen met zorg in de komende jaren. De *Toekomstvisie Hoogeveen* en het coalitieakkoord 2022-2026 zijn de basis voor de woon(zorg)visie geweest.

De woon(zorg)visie beschrijft de ambities en opgaven op het gebied van wonen en wonen en zorg in vier verschillende thema's:

1. voldoende woningen in Hoogeveen;
2. een passende woning voor iedereen;
3. wonen met een zorg of ondersteuningsvraag;
4. duurzaam en toekomst bestending wonen in veerkrachtige wijken.

Woningbouwbehoefte Hoogeveen

De vraag naar woningen nam de afgelopen jaren sterker toe dan verwacht. In 2021 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Volgens dat onderzoek is tussen 2021 en 2030 behoefte aan 750 nieuwe woningen. Er is een aanvullende regionale behoefte van 1.130 tot 1.450 extra woningen tot 2030. Deze aanvullende behoefte hangt samen met de demografische en economische ontwikkeling van bijvoorbeeld de regio Zwolle. Dit leidt in de gemeente Hoogeveen in totaal tot een opgave van 1.880 tot 2.220 extra woningen tot 2030. Dat is bijna twee keer zoveel als in de vorige woon(zorg)visie, toen de woonbehoefte op 1.100 extra woningen werd geschat.

De druk op de woningmarkt is groot, overal in Nederland is behoefte aan extra woningen. De gemeente Hoogeveen streeft daarom naar het toevoegen van zoveel mogelijk woningen, 2.220 woningen tot 2030.

De grootste behoefte aan woningen is in de stad. In de dorpen is vooral vraag naar en ruimte voor kleinschalige nieuwbouw. Om aan de regionale opgave te voldoen is binnen de stad waarschijnlijk niet genoeg ruimte. Daarom zoeken we naar een uitbreidingslocatie van Hoogeveen. De keuze voor een geschikte locatie hangt samen met het aantal woningen, het type woningen en de gewenste woonomgeving.

Op dit moment is vooral vraag naar betaalbare woningen. Er is weinig doorstroom, waardoor er ook bijna geen betaalbare woningen vrijkomen. De gemeente wil daarom in de kleinere dorpen en in het buitengebied 60% betaalbare woningen toevoegen. Dit kunnen ook goedkope koopwoningen zijn. Het gaat hierbij om ongeveer 200 woningen.

Woningbouwbehoefte Nieuw Moscou

Dit *Omgevingsprogramma woningbouw Nieuw Moscou* geeft aan op welke locaties woningbouw mogelijk is. In Nieuw Moscou staan nu vooral grotere en duurdere vrijstaande woningen. De nieuwe woningen moeten vooral woningen in het goedkope en betaalbare segment zijn, voor bijvoorbeeld ouderen die graag kleiner willen wonen. In alle gevallen moeten nieuwplanplannen aansluiten op het actuele woonbeleid en uit verschillende typen woningen bestaan.

Het is ook belangrijk dat de nieuwbouw het (landschappelijke) karakter van de lintbebouwing niet aantast. Dat betekent dat initiatiefnemers bij het uitwerken van plannen voor de nieuwe locaties rekening moeten houden met de cultuurhistorie en het landschap van het bebouwingslint.

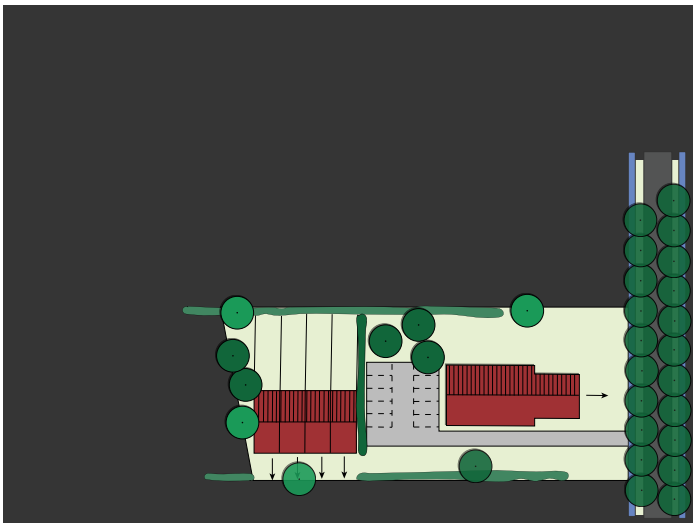
3.2. Nota ruimtelijke kwaliteit

Met de *Nota Ruimtelijke Kwaliteit* beschermt de gemeente Hoogeveen alleen die gebieden en gebouwen die echt (cultuurhistorisch) waardevol zijn. De nota onderscheidt verschillende gebiedstypen en voor ieder gebiedstype zijn gebiedscriteria voor de ruimtelijke kwaliteit opgesteld die zijn afgestemd op de aard van het gebied. Deze criteria zijn bedoeld om alle bouwplannen aan te toetsen.

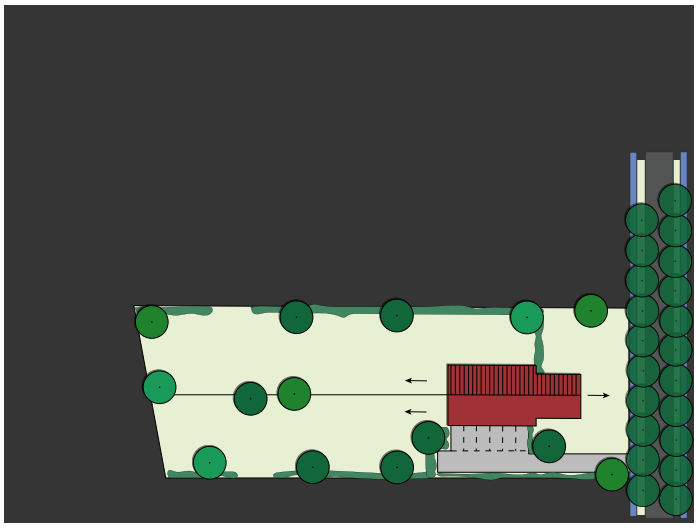
3.3. Nieuwe mogelijkheden passend in het lint

Voor het bebouwingslint Nieuw Moscou moet gekeken worden naar de gebiedscriteria voor lintbebouwing en voor dorpen in de veenontginning. Het realiseren van meerdere woningen binnen een slag van een ontginningslint kan op verschillende manieren, zonder dat dit ten koste gaat van de identiteit van het lint. Het toepassen van herkenbare hoofdvormen, zoals schuurvormen, en het haaks op het lint positioneren van de nok van de 'hoofdwoning' zorgen voor een herkenbaar en passend beeld dat aansluit bij de karakteristiek van het ontginningslint. De nieuwe bebouwing dient daarbij zorgvuldig aan te sluiten op de schaal, maatvoering en karakteristiek van de bestaande bebouwing in het lint.

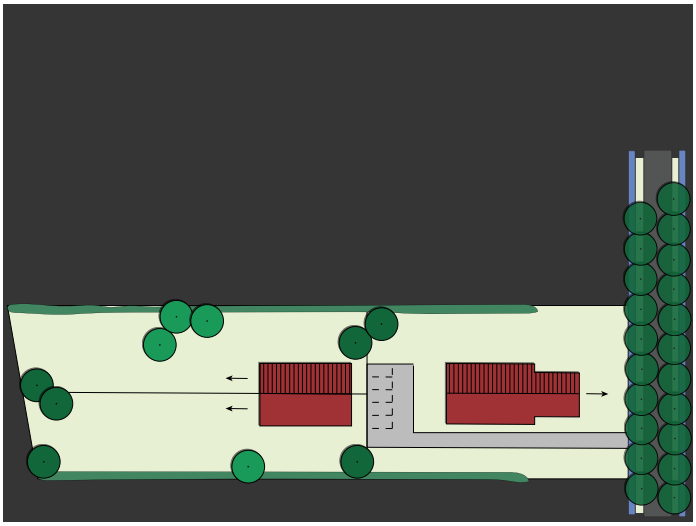
In de afbeeldingen hieronder een aantal voorbeeldUitwerkingen.
Op de kaart (laatste pagina van dit document) is de begrenzing van het gebied opgenomen (gele lijn).



5 woningen



3 woningen 1 pand



3 woningen

3.4. Splitsen bestaande woningen

Dit omgevingsprogramma is gericht op nieuwe woningbouwlocaties. Om in de woningbehoefte te kunnen voorzien kan naast nieuwbouw ook een bestaande woning gesplitst worden in meerdere woningen. In 2025 is daarvoor de beleidsregel woningsplitsing vastgesteld.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Landschap

Het Zuideropgaande ligt ten zuidoosten van Hoogeveen in een veenontginningslandschap dat vanaf het begin van de 17e eeuw is ontstaan. Het landschap rond het Zuideropgaande bestaat uit een rechtlijnig patroon van wegen, waterlopen (meestal in oost-west richting), bebouwing en beplanting. Dit patroon is ontstaan door de turfwinning. Het gebied bestaat uit open land, afgewisseld met bosjes en bomenrijen langs sommige wegen en voormalige wijken. Grote groepen bomen zijn langs het Zuideropgaande zeldzaam en komen alleen voor in een smal bosperceel, ongeveer 100 meter ten zuiden van het Jufferspad, dat vanaf het Zuideropgaande het land in loopt. De kern Hollandscheveld en het recreatiegebied Schoonhoven zijn duidelijke herkenningspunten in dit gebied.

In de eerste helft van de 18e eeuw werd het Zuideropgaande aangelegd. Rond 1760–1770 waren de werkzaamheden afgerond en was de zuidelijke punt van het kanaal bereikt. Na het graven van de kanalen en het winnen van turf ontstond langs het kanaal langzaam bebouwing. Schippers, kleine turfstekers en arbeiders gingen hier wonen. Haaks op de hoofdkanalen werd een dicht netwerk van kleinere watergangen (wijken) gegraven. Deze werden gebruikt om de turf naar het hoofdkanaal te vervoeren.

Rond 1850 stond langs het Zuideropgaande een aaneengesloten lint van woningen. De meeste bewoners werkten als veenarbeider of schipper. Ongeveer 85% van hen had daarnaast een klein stukje grond, waarop het gezin een klein boerenbedrijfje had. De producten, zoals melk, wol, vlees, aardappelen en rogge, waren vooral bedoeld voor eigen gebruik.

De naam Moscou ontstond in de tweede helft van de 19e eeuw. In die tijd vond in Rusland de Krimoorlog plaats. De naam was bedoeld om aan te geven dat dit gebied ver weg lag.

Vanaf ongeveer 1870 werd de turfwinning in Hoogeveen minder belangrijk. Veel veenarbeiders en schippers vertrokken of gingen werken in de landbouw. Door de dichte bebouwing en de kleine kavels was het echter moeilijk om de bedrijven te laten groeien.

Na de Tweede Wereldoorlog werd het Zuideropgaande gedempt en vervangen door een verharde weg. In de loop van de tijd zijn ook veel wijken geheel of gedeeltelijk gedempt of dichtgegroeid. Woningen die aan deze wijken lagen, zijn nu vaak bereikbaar via onverharde of halfverharde wegen vanaf de later aangelegde ontsluitingswegen. Ondanks deze veranderingen is het oude patroon van kanalen en wijken nog steeds goed te herkennen in het huidige landschap.

Het bebouwingslint langs het Zuideropgaande is sinds 1900 nauwelijks veranderd, afgezien van het verdwijnen van het kanaal. Wel is het gebruik van de bebouwing veranderd. Waar vroeger vooral boerderijen stonden, gaat het nu vooral om gewone woningen.

Door schaalvergroting in de landbouw zijn veel kleine boerenbedrijven verdwenen. Vooral in de lintbebouwing hadden deze bedrijven weinig ruimte om zich te ontwikkelen. De oude agrarische gebouwen verloren daardoor vaak hun functie en zijn in veel gevallen onderdeel geworden van de woning.





4.2 Milieuaspecten

Woningen bouwen is niet zomaar mogelijk. Het is van belang om met verschillende punten rekening te houden, zoals de bedrijven in de omgeving, gasleidingen, spuitzones en stikstof.

Bedrijven

Bedrijven zijn belangrijk voor de werkgelegenheid en de economie, maar kunnen ook hinder geven voor de omgeving. In Nieuw Moscou zijn verschillende soorten bedrijven. Elk van deze bedrijven heeft andere richtafstanden voor milieuaspecten zoals bijvoorbeeld geur en geluid. Een richtafstand is de afstand die er minimaal tussen het bedrijf en de woning moet zijn. Nieuwe locaties voor woningbouw moeten buiten de richtafstanden liggen.

Het bepalen van de milieuaspecten is een momentopname. Het kan voorkomen dat een locatie op dit moment geen milieubelemmeringen kent, maar in de toekomst misschien wel. De regelgeving en de omstandigheden kunnen veranderen. Ook kan het zijn dat een bedrijf een andere invulling krijgt en dat belemmeringen verminderen of zelfs verdwijnen. Iedere keer als een locatie een concrete invulling krijgt, moeten de milieuaspecten worden onderzocht.

In Nieuw Moscou zijn verschillende (agrarische) bedrijven bij het realiseren van nieuwe woningen. De gemeente kijkt hierbij niet alleen naar wat het bedrijf nu doet, maar ook naar de mogelijkheden die het bedrijf heeft om uit te breiden binnen de vergunning.

Gasleidingen

Voor de veiligheid moet rekening gehouden worden met gasleidingen in het gebied. Rondom hogedrukgasleidingen zijn veiligheidszones waarvoor onderzocht moet worden of woningbouw hier kansrijk is.

Spuitvrije zone

Als (agrarische) bedrijven op naastgelegen percelen gewasbestrijdingsmiddelen mogen gebruiken kan dit een belemmering zijn voor de woningbouw. De afstand tussen nieuwe woonpercelen en agrarische gronden waar bedrijven gewasbeschermingsmiddelen mogen gebruiken moet minimaal 50 meter zijn. In de praktijk heet dit een spuitvrije zone.

Stikstof

Er moet altijd een stikstofberekening plaatsvinden om te onderzoeken of de bouw van woningen(en) en het gebruik van de woning een nadelige invloed heeft op een Natura 2000-gebied. Een Natura 2000-gebied is een Europees beschermd natuurgebied dat is aangewezen om bedreigde dier- en plantensoorten en hun leefgebieden te behouden en herstellen.

Bij een overschrijding van de grenswaarden kan dit de woningbouw belemmeren.

5. Hoe verder

Het Omgevingsprogramma woningbouw Nieuw Moscou schetst welke locaties geschikt zijn voor woningbouw en welke (rand)voorwaarden hieraan gesteld zijn. De locaties die geschikt zijn voor woningbouw zijn aangewezen als locatie voor een nieuw erf.

5.1 Maatregel beoordeling woningbouwinitiatieven

Om te zorgen dat woningbouwinitiatieven op een transparante manier worden beoordeeld en dat op tijd duidelijk is wat de effecten van het initiatief op de woon- en leefkwaliteit van de omgeving zijn, doorloopt een woningbouwinitiatief de onderstaande stappen:

Stap 1: Verken uw idee

De initiatiefnemer legt het woningbouwinitiatief via 'Verken uw idee' voor aan de gemeente. De gemeente toetst het woningbouwinitiatief aan het *Omgevingsprogramma woningbouw Nieuw Moscou*. Via de intaketafel doet de gemeente een integrale toets op de wenselijkheid van het initiatief en bepaalt de gemeente de randvoorwaarden voor het initiatief.

Bij een positief resultaat volgen de volgende stappen:

Stap 2: Omgevingstafel uitwerken woningbouwinitiatief

Om te komen van een wenselijk initiatief naar een vergunbaar initiatief kan maximaal 3 keer een omgevingstafel worden georganiseerd. De initiatiefnemer werkt het woningbouwinitiatief verder uit in een beschrijving van het woningbouwinitiatief, een situatietekening, bouwtekening(en), een landschappelijk inpassingsplan, een plan voor de realisatie van de waterberging en een participatieplan. De initiatiefnemer zet de benodigde milieuonderzoeken uit.

Stap 3: Beoordelen woningbouwinitiatief

De gemeente toetst de uitwerking van het woningbouwinitiatief. Bij een positief resultaat kan de initiatiefnemer de omgeving betrekken bij het woningbouwinitiatief. Het participatiebeleid moet hierbij worden toegepast.

Stap 4: Kostenverhaal en planologische procedure

Bij de bouw van een of meerdere woningen is de gemeente verplicht het kostenverhaal te regelen. Dit betekent dat de gemeente de kosten verhaalt op de initiatiefnemer. Het kostenverhaal gaat over de kosten die de gemeente maakt voor het initiatief zoals de aanleg van riolering, wegen en openbaar groen en het voorbereiden en doorlopen van de planologische procedure. De gemeente en de initiatiefnemer maken afspraken over het kostenverhaal, nadeelcompensatie (planschade) en eventueel extra afspraken (bijvoorbeeld extra maatregelen voor de aansluiting van het riool of het realiseren van waterberging).

Als deze stappen positief zijn doorlopen, kan een planologische procedure worden opgestart om de bouw van het woningbouwinitiatief mogelijk te maken. Voor woningbouwinitiatieven zijn twee planologische procedures mogelijk: via een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) of een via wijziging van het omgevingsplan. De initiatiefnemer levert in overleg met de gemeente de documenten aan die hiervoor nodig zijn.


Legenda
Bestaande bebouwing
Locatie voor nieuw erf
Locatie voor nieuw erf als milieubelemmering is opgeheven
Milieuzonering
Ecologische verbindingszone
Zichtlijn
Regionaaltransportgasleiding
Hoofdtransportgasleiding
Contour welstandsgebied
Deze kaart toont de bestaande milieubelemmeringen (situatie maart 2025) de woningdichtheid langs het Zuideropgaande en de bebouwings-mogelijkheid die dan overblijft in het lint.
1 erf per
80m.
40m.
ZICHTLIJN
Gemeente Hoogeveen
augustus 2025