

## **Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Fluitenberg, deelplan Schoolstraat westzijde'.**

Het ontwerp bestemmingsplan 'Fluitenberg, deelplan Schoolstraat westzijde' heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Hieronder is puntsgewijs een korte samenvatting gegeven. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd. Als op basis van de ingediende zienswijze een aanpassing wordt doorgevoerd in het bestemmingsplan, wordt de inhoud voor tekst of verbeelding vermeld.

### **Ingediende zienswijzen:**

#### **Zienswijze 1 (belanghebbende de Tippe).**

##### Zienswijze

###### ***1a Plan voldoet niet aan de woonvisie***

Het plan voldoet niet aan de woonbehoefte van de inwoners van Fluitenberg. De kavels zijn erg groot, dit betekent dat er grote dure woningen gebouwd zullen worden. Deze kavels en woningen, volgens het huidige plan, zijn voor starters, of doorstromers gewoonweg te duur. Derhalve zijn de woningen in het huidige plan alleen bereikbaar voor vermogende mensen van buiten Fluitenberg. Uit de uitvoerbaarheid (8.1) blijkt dat de belangstellenden voor een kavel veelal uit Hoogeveen afkomstig zijn. Dit voldoet niet aan de woonvisie (3.4.4) die duidelijk aangeeft te willen bouwen voor de Fluitenbergers.

##### Reactie gemeente

We bouwen deels voor de lokale behoefte en deels voor de regionale behoefte. Dit geldt ook voor de dorpen. Er staat in de woon(zorg)visie dat we dure koop toevoegen op plekken in het groen (thema 2 opgave 3). Daar geeft dit bestemmingsplan invulling aan. Dit is ook specifiek benoemd in de woon(zorg)visie voor het dorp Fluitenberg, blz. 49: 'Gezien de ligging, kansen voor enkele unieke woonmilieus om nieuwe bewoners aan de gemeente te binden'. Voor de invulling van de lokale behoefte zijn er woningbouwplannen in Fluitenberg (Fluitenbergseweg, Actium). Daarnaast blijft er in het kader van de lokale behoefte ruimte voor een initiatief vanuit het dorp voor een concept voor senioren zoals beschreven staat in de woon(zorg)visie. Het bestemmingsplan voldoet aan de 'woon(zorg)visie 2023-2026'.

###### ***1b Het plan moet insteken op meer woningen op kleinere kavels***

Er is behoefte aan meer nieuwe betaalbare koopwoningen in het dorp, dit kunnen twee onder één kap woningen of vrijstaande woningen zijn. De oppervlakte van het huidige plan biedt de ruimte om meer woningen met een kleinere kavel grootte te realiseren. Eventueel kan de gemeente een deel van de kavel (tuin) gedurende een bepaalde tijd in eigendom houden, dit om de aanvangs-bouwkosten te beperken. Een voorbeeld is het gerealiseerde plan in Vledder-noord (Gemeente Westerveld). Hier zijn 3 blokken van 3 starters woningen gebouwd, sommigen werden casco opgeleverd, aan starters met een binding aan Vledder. Zie diverse artikelen op "RTV Drenthe" nieuws website. Dit is voor Fluitenberg mogelijk ook een goede oplossing.

##### Reactie gemeente

De woon(zorg)visie is tot stand gekomen met participatie van een vertegenwoordiging van Fluitenberg. Alle ontvangen feedback op de woon(zorg)visie is meegenomen in de definitieve versie. Wij mogen er daarom vanuit gaan dat Fluitenberg voor een groot gedeelte achter hetgeen staat wat in de woon(zorg)visie staat.

Er wordt nu gesteld dat er meer woningen met kleinere kavels in het betaalbare segment (2 onder 1 kap of vrijstaand) zouden moeten komen op deze locatie. In de woon(zorg)visie staat op blz. 49 waar de aankomende jaren aandacht voor moet zijn wat betreft ontwikkeling van de woningvoorraad. Hierin staat geen nadrukkelijke behoefte in het middensegment benoemd. Daarnaast zijn met de huidige bouwkosten de benoemde woningtypologieën niet of nauwelijks realiseerbaar in het middensegment. Dit gecombineerd met de afwegingen voor landschappelijke inpassing maakt dat er gekozen wordt om invulling te geven aan de benoemde behoefte in Fluitenberg: 'Gezien de ligging, kansen voor enkele unieke woonmilieus om nieuwe bewoners aan de gemeente te binden'. Blz. 49. En daarmee ook invulling te geven aan opgave 3 van thema 2 van de woon(zorg)visie. Voor invulling van de lokale vraag worden op een andere locatie in Fluitenberg woningen ontwikkeld.

### ***1c De ontwerpuitgangspunten zijn niet uitvoerbaar***

In het Lokatiepaspoort (BI) is er een ontwerpuitgangspunt van; een zichtlijn vanuit de Schoolstraat, door het deelplan westzijde, richting beekdal. Dit is leuk bedacht maar zal na verloop van tijd geen standhouden. De heggen, bomen en tuin begroeiing zal dat na enige jaren tenietdoen. Aangezien het niet mogelijk is om mensen te verbieden om naar eigen inzicht bomen en struiken in de eigen tuin te plaatsen, is het derhalve kortzichtig om de woningen aan de noordzijde een versprongen rooilijn te geven.

### Reactie gemeente

Het locatiepaspoort wordt niet officieel vastgesteld, maar dient ter inspiratie. Het is dan ook geen document waarover formele inspraak plaatsvindt. Er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. Het is een dynamisch sturingsinstrument waarmee de gemeente snel wil kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen. De huidige invulling van het plangebied, met 5 woningen, ziet de gemeente als wenselijk. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de gebiedskenmerken van het desbetreffende gebied.

Om de tuinen en randen rondom de woningen beter in het gebied te laten passen zal wel een aanvulling worden opgenomen. In het gewijzigd vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt om de erfafscheiding beter te borgen onderstaande passage toegevoegd onder een toe te voegen kopje 'Erfafscheiding':

- De erfafscheiding wordt vormgegeven door middel van hagen of heggen bestaand uit inheems materiaal.

Deze passage wordt hiermee onderdeel van de Nota ruimtelijke kwaliteit, die op het plangebied van toepassing is.

### ***1d Een aan- huis-verbonden beroep of bedrijf is niet wenselijk***

Ondergeschikte en kleinschalige recreatieve functies (als bed and breakfast) zijn volkomen overbodig. Deze functies creëren alleen maar dure woningen, terwijl een betaalbare woonfunctie voorop moet staan. Er is mij ook geen enkel bouwplan bekend waar de "Bed and Breakfast" functie op alle woningen werd toegepast.

### Reactie gemeente

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Fluitenberg 2018' wordt binnen de gehele woonbestemming de mogelijkheid tot een Bed and Breakfast geboden. In de specifieke 'gebruiksregels' worden de mogelijkheden dusdanig ingeperkt dat de omvang van een eventueel op te richten Bed and Breakfast passend is bij een woonbestemming. Binnen de gestelde voorwaarden vindt de gemeente Hoogeveen het toestaan van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf ruimtelijk aanvaardbaar.

### ***1e Alternatieve oplossing verkeer***

In het nieuwe plan kan de mogelijkheid van het doortrekken van de Schoolstraat naar het westen duidelijker worden opgenomen. Te denken valt aan een plein met parkeerplaatsen aan het einde van de nu nog doodlopende weg. Ook auto's die verkeerd rijden kunnen hier

dan omkeren. Er moet een toekomstig westelijke uitgang naar de Fluitenbergseweg mogelijk blijven, zie ook Locatiepaspoort (BI) "Ontwerp uitgangspunten". Het verder ontwikkelen van het plan door het aankopen van het naast liggende perceel HGV U 968 en hier een uitgang te creëren voorkomt dat er, zoals nu, een doodlopende weg ontstaat.

#### Reactie gemeente

Het plan omvat 5 woningen. De aantrekkende werking hiervan is, conform de CROW richtlijnen, ongeveer 40 bewegingen per etmaal (8 per woning). Dat is dusdanig weinig dat er geen reden is om de ontsluiting anders te regelen dan nu het plan is. Het doodlopende straatje is kort en daarom is er geen noodzaak om een keermogelijkheid te creëren.

#### **1f Gewenst trottoir**

Een trottoir langs één zijde van de nieuwe weg is nodig voor veiligheid van voetgangers en kinderen, het trottoir is tevens voor de postbode een veilige parkeerplek voor zijn mobiel.

#### Reactie gemeente

Zoals al bij de vorige reactie is aangegeven, is er weinig verkeer in de doodlopende straat. Een trottoir is- gezien vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid dan ook niet noodzakelijk.

#### **1g Alternatieve oplossing parkeren**

Bewoners willen normaal gesproken hun auto vóór hun huis aan de straat kunnen parkeren. Daarom, ondanks idealisme van minder auto's, toch parkeerplaatsen langs de weg realiseren. Praktisch uitgangspunt voor totaal aantal parkeerplaatsen op oprit, langs de weg en parkeerplaatsen, moet minimaal zijn; 2 auto's per woning + 0,5 auto voor bezoek.

#### Reactie gemeente

Conform de Parkeernota is de parkeernorm hier 1,8 parkeerplaats per woning. Hoewel er per woning twee auto's op eigen terrein geparkeerd kunnen worden, is er ook altijd parkeergelegenheid nodig op de openbare weg van minimaal 0,5 p.p. per woning. Dat betekent dat in het nieuwe plan of daar vlakbij minimaal ruimte op straat is voor 3 auto's of 3 parkeervakken.

#### **1h Er is een visie noodzakelijk voor Fluitenberg**

Dit betreft een deelplan met een relatief kleine oppervlakte. Het is nu niet duidelijk of dit deelplan ook langdurig de rand van het dorp blijft. Een visie over een mogelijk verdere uitbreiding van Fluitenberg wordt niet getoond. De uitgangspunten voor de landelijke inpassing staan daarom ter discussie.

#### Reactie gemeente

Deze ontwikkeling is aangevraagd door een ontwikkelaar. Op deze locatie ziet de gemeente mogelijkheden voor een woningbouwontwikkeling. Verder zijn er momentele geen concrete ontwikkelingen die een visie noodzakelijk maken. Eventuele toekomstige ontwikkelingen zullen zorgvuldig worden beoordeeld en het dorp Fluitenberg zal vroegtijdig van eventuele planvorming (vóór de ruimtelijke procedure) op de hoogte worden gebracht.

**Ingediende zienswijzen:**  
**Zienswijze (belanghebbende Schoolstraat).**

**Zienswijze**

**2a**

De indiener van de zienswijze kan, bij het lezen van de stukken hierover, niets vinden mbt de erfafscheidingen en wel met name de soort en de hoogte daarvan. Met soort bedoel ik uiteraard of het een haag of een schutting mag zijn. En voor de haag gaat het erom wordt het een coniferen- of bv een meidoornhaag. Ook zijn er natuurlijk andere soorten hagen denkbaar.

Er zijn ten aanzien van een erfafscheiding, naar ik mag hopen toch wel voorschriften gemaakt van de soort afscheiding en de maximaal vastgestelde hoogte daarvan?

Mijn grote angst is dat bij een dergelijke afscheiding wij overlast zullen/kunnen ondervinden van schaduwwerking in ons huis.

**Reactie gemeente**

De gemeente kan zich vinden in de zorgen van de indiener van de zienswijze. In de gewijzigd vastgestelde beeldkwaliteitsplan wordt om de erfafscheiding beter te borgen onderstaande passage toegevoegd onder een toe te voegen kopje 'Erfafscheiding':

- De erfafscheiding wordt vormgegeven door middel van hagen of heggen bestaand uit inheems materiaal.

Deze passage wordt hiermee onderdeel van de Nota ruimtelijke kwaliteit, die op het plangebied van toepassing is.