

Gemeenteraad

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Fluitenberg 2018, deelplan Schoolstraat westzijde.

Wij willen

Meewerken aan de woningbouwopgave en het mogelijk maken om 5 grondgebonden woningen te realiseren op het perceel ten noorden van Fluitenbergseweg 72 te Fluitenberg.

Wij besluiten

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen en het bestemmingsplan "Fluitenberg 2018, deelplan Schoolstraat westzijde" met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2022BP9010003-ON01 met bijbehorende ondergrond ongewijzigd vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen en daarmee onderdeel uit te laten maken van de Nota Ruimtelijke kwaliteit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan "Fluitenberg 2018, deelplan Schoolstraat westzijde" en het gewijzigde beeldkwaliteitsplan met bijbehorende stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en ter inzage te leggen.

Want

- 1.1 *Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend.*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tijdens deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de reactienota zienswijzen (welke als bijlage is bijgevoegd) van een gemeentelijke reactie voorzien. De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Wel zal een aanpassing worden doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan (zie reactienota en onder achtergrond).
- 1.2 *Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.*
Om het bouwplan en het gebruik mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden gedaan.
- 2.1 *Het beeldkwaliteitsplan borgt de samenhang en kwaliteit van dit bouwplan.*
Dit plan is gelegen op de overgang tussen het dorp Fluitenberg en het buitengebied. Het is tevens gelegen ter plaatse van de entree van Fluitenberg. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met de herontwikkeling wordt zodoende bijdragen aan het ontwikkelen van een aantrekkelijke entree van het dorp. Het beeldkwaliteitsplan zal bij de vaststelling opgenomen worden als onderdeel van de Nota Ruimtelijke kwaliteit.
- 3.1 *Het kostenverhaal voor het opstellen van het bestemmingsplan is anderszins verzekerd.*
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de gemeentelijke kosten voor het opstellen en uitvoeren van een bestemmingsplan te verhalen op de initiatiefnemer. In beginsel moet hiervoor een exploitatieplan worden opgesteld.

Hiervan kan worden afgeweken als de kosten "anderszins verzekerd" zijn. In dit geval is er reeds een anterieure overeenkomst afgesloten waarin naast het kostenverhaal, ook het planschaderisico is afgedekt.

4.1 *Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.8 Wro met betrekking tot de procedure van een bestemmingsplan.*

Met het ter inzage leggen van het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van 6 weken wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die van toepassing is op een bestemmingsplanprocedure. Gedurende die termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State en gevraagd worden om een voorlopige voorziening.

Maar

Er zijn geen risico's of kanttekeningen.

Achtergrond

Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van Fluitenberg op de overgang tussen het dorp en het buitengebied. Het plan sluit aan de zuid- en oostzijde (deels) aan op bestaande bebouwing en wordt ontsloten via de Schoolweg.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 5 grondgebonden woningen. Drie van de vijf woningen worden in het noordelijke deel gerealiseerd. Deze drie woningen worden op een gestaffelde wijze gebouwd, om zo de zichtlijnen vanaf de Schoolstraat naar het buitengebied open te houden. Qua bouw- en goothoogte wordt aangesloten bij de omliggende vrijstaande woningen. Elke woning krijgt een aangebouwd bijgebouw en ruimte voor twee parkeerplaatsen. Voor de vorm en het uiterlijk van de zuidelijke woningen wordt aangesloten bij de ten zuiden gelegen woning aan de Fluitenbergseweg 72.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader waarbinnen het beoogde gebruik en het bouwplan van het gehele plangebied gerealiseerd kan worden.

Conform artikel 3.1.1 Bro is het conceptbestemmingsplan voor vooroverleg verstuurd. Hierop hebben de provincie Drenthe, het Waterschap Drents Overijsselse Delta, Rendo en de Veiligheidsregio Drenthe aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

Op 12 december 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor publicatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In die termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in de Reactienota zienswijzen (welke als bijlage is bijgevoegd) samengevat en beantwoord. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de zienswijzen aangaande erfafscheidingen kan de gemeente zich echter wel vinden in de zorgen van de indieners. In het beeldkwaliteitsplan wordt daarom, 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.'

Het plan dient nu ter vaststelling aangeboden te worden aan de gemeenteraad.

De omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. Nieuwe plannen zullen dan ook met de instrumenten van de Omgevingswet (omgevingsplan, BOPA etc) moeten worden uitgevoerd. Echter mogen ontwerpbestemmingsplannen die voor 31 december 2023 ter inzage zijn gelegd afgemaakt worden onder de oude wetgeving, dus als bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is zoals aangegeven voor 31 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegd en wordt daarom verder als bestemmingsplan afgerond.

De financiële gevolgen zijn

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het college van B&W heeft hier in de vergadering van 12 december 2023 mee ingestemd. In deze anterieure overeenkomst is naast het kostenverhaal, ook het planschaderisico afgedekt.

Alternatieven

Het betreft een bestemmingsplanherziening op aanvraag. Beoordeeld is dat hieraan meegewerkt kan worden en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. Het alternatief is om het bestemmingsplan niet op de aangedragen wijze vast te laten stellen.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Fluitenberg 2018, deelplan Schoolstraat westzijde';
- Beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplanparagraaf, Schoolstraat te Fluitenberg';
- Zienswijzen;
- Reactienota zienswijzen;
- Raadsbesluit.

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,

Jelmer Mulder
gemeentesecretaris

Martijn Breukelman
burgemeester