

Burgemeester & wethouders

Datum 27 november 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Fluitenberg 2018, deelplan Schoolstraat westzijde

Wij willen

Het realiseren van 5 grondgebonden woningen op het perceel ten noorden van Fluitenbergseweg 72 te Fluitenberg.

Wij besluiten

1. In te stemmen met het beeldkwaliteitsplan 'beeldkwaliteitsplanparagraaf schoolstraat te Fluitenberg'
2. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de bouw van 5 nieuwe woningen;
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Fluitenberg 2018, deelplan Schoolstraat westzijde" met bestandskenmerk 'NL.IMRO.0118.2022BP9010003-ON02';
4. Het ontwerpbestemmingsplan "Fluitenberg 2018, deelplan Schoolstraat westzijde" en het beeldkwaliteitsplan 'beeldkwaliteitsplanparagraaf Schoolstraat te Fluitenberg' voor zes weken voor een ieder ter inzage te leggen.
5. In te stemmen met het aangaan van de anterieure overeenkomst.

Want

1.1 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, deze herontwikkeling kan door het beeldkwaliteitsplan en het landschappelijke inpassingsplan 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.

2.1 De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor een vormvrije m.e.r. beoordeling volstaat.

Het plan betreft de nieuwbouw van 5 grondgebonden woningen. De ruimtelijke ontwikkeling ligt daarmee ruimschoots onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en is daarmee niet rechtstreeks planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.- beoordelingsplichtig. Op 7 juli 2017 is echter het gewijzigd Besluit m.e.r. in werking getreden. Dit betekent in de voorliggende situatie dat er een beslissing door het bevoegd gezag moet worden genomen of er wel of geen milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden opgesteld. In deze volstaat een vormvrije m.e.r. beoordeling die is opgenomen in het bestemmingsplan. Op basis van de resultaten van de aanmeldnotitie 'Vormvrije m.e.r.- beoordeling Deelplan Schoolstraat westzijde' stellen we dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu optreden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

3.1 Het vooroverleg moet eerst gevoerd worden

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Hier is één wijziging uit voort gekomen. Het plan is gereed voor de procedure.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg naar de wettelijke overlegpartners gestuurd. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta, Rendo en de Veiligheidsregio Drenthe hebben aangegeven in te kunnen stemmen met voorliggend plan. De provincie Drenthe had enkele opmerkingen over de bodem en

archeologie. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie wordt een bestemming 'Waarde Archeologie 3' toegevoegd aan een gedeelte van het plangebied. Op deze wijze wordt de zorg van de provincie weggenomen. Voor het overige gedeelte geven de opmerkingen van de provincie geen aanleiding om de plannen te wijzigen.

3.2 Het toevoegen van de woningen past binnen de woonvisie 2023-2026

De focus ligt in de Woon(zorg)visie op een hoge woningbouwambitie, waarbij zowel groei is in de stad als in alle dorpen, daar draagt dit plan aan bij. Het plangebied ligt in de kern van Fluitenberg. Er is behoefte aan 1880 tot 2204 woningen in negen jaar (2021-2030) in gemeente Hoogeveen, waarvan circa 700 woningen moeten landen in de dorpen. Dit is gesteld op basis van het woningmarktonderzoek 2021 Regio zuidwest en midden-Drenthe. In 2021 zijn 186 woningen gerealiseerd en in 2022 134 woningen. Het te realiseren aantal tot 2030 is daarmee 1560 – 1884 woningen. Rekening houdend met een plancapaciteit van 130% is er een resterende plancapaciteit benodigd van 2028 tot 2450 woningen tot 2030. Op dit moment bedraagt de plancapaciteit tot 2030 circa 2000 woningen. Hiermee is er voldoende ruimte om extra plancapaciteit toe te voegen. Met toevoeging van de woningen uit dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan woningen in gemeente Hoogeveen en in de kern Fluitenberg.

4.1 Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.8 Wro bepalingen omtrent de procedure van een bestemmingsplan.

Door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor een periode van 6 weken wordt voldaan aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die van toepassing is op een bestemmingsplanprocedure. Eenieder kan in die periode een zienswijze indienen met betrekking tot het ontwerpplan.

5.1 De financiële haalbaarheid wordt geborgd.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat bij vaststelling van het bestemmingsplan voor een aangewezen bouwplan de kosten verzekerd dienen te zijn. In overeenstemming met de initiatiefnemer kan dat door middel van een exploitatieovereenkomst, ook wel anterieure overeenkomst genoemd. Doordat de gemeente kosten maakt voor de ambtelijke inzet en het bestemmingsplan, is het noodzakelijk om in de anterieure overeenkomst afspraken vast te leggen over onder andere de kostenverrekening.

Deze ontwikkeling vindt op eigen terrein plaats en het bestemmingsplan wordt door de ontwikkelende partij aan de gemeente aangeleverd. De door de gemeente te maken kosten omvatten de kosten van de te voeren planologische procedure en de begeleiding van het plan. Op basis van de plankostenscan van het ministerie van BZK wordt een bedrag van € 20.553,- in rekening gebracht.

In de overeenkomst wordt tevens geregeld dat eventuele planschade ten gevolge van deze ontwikkeling wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Naast de financiële afspraken, gaat deze overeenkomst ook over het bouwplan en verplichtingen van gemeente en initiatiefnemer. Voorgesteld wordt om bijgevoegde anterieure overeenkomst aan te gaan, zodat overgegaan kan worden tot ondertekening van deze overeenkomst.

Maar

Er geen zwaarwegende redenen om anders te besluiten dan in lijn met de positieve grondhouding bij het indienen van de plannen.

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.

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.

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, hierin is tevens de het planschadeverhaal geregeld. Hiermee is het kostenverhaal gedekt.

De exploitatiebijdrage wordt geboekt op kostenplaats 4081090159.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet in procedure te brengen. Hiervoor zijn geen redenen.

Communicatie

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zal volgens de gebruikelijke kanalen bekend worden gemaakt.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Fluitenberg 2018, deelplan Schoolstraat oostzijde;
2. Beeldkwaliteitsplan 'beeldkwaliteitsplanparagraaf Schoolstraat te Fluitenberg';
3. M.e.r. aanmeldnotitie Schoolstraat westzijde
4. Anterieure overeenkomst