



28 SEP. 2016

**Gemeente
Hogeveen**

Raadsvoorstel

Conform besloten
Raad 22 SEP 2016**Datum raadsavond** 22 september 2016**Programma** Aantrekkelijk wonen**Onderwerp** Bestemmingsplan Erflanden, deelplan Edelhert en Egel, 2016

Samenvatting

De gemeente heeft met ontwikkelaar Koopman B.V. een overeenkomst gesloten voor het uitgeven van bouwkavels aan de Edelhert en de Egel in de wijk Erflanden in Hogeveen. De planologische regeling in het geldende bestemmingsplan 'Erflanden 2010' is gebaseerd op het bouwplan dat eerder gemaakt was voor het gebied. De nieuwe plannen passen niet op alle punten binnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Daarom zijn nieuwe plannen opgesteld die een iets andere invulling mogelijk maken en die het college van B&W de ruimte geven om kleine aanpassingen te doen als de markt hier om vraagt.

Voorgesteld Besluit

1. Het bestemmingsplan 'Erflanden, deelplan Edelhert en Egel' met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2016BP 8020002-VG01 ongewijzigd vaststellen
2. Het daarbij horende beeldkwaliteitsplan vaststellen als onderdeel van de Welstandsnota
3. Geen exploitatieplan vaststellen

Context

De gemeente heeft met ontwikkelaar Koopman B.V. een overeenkomst gesloten voor het uitgeven van bouwkavels aan de Edelhert en de Egel in de wijk Erflanden in Hogeveen. De planologische regeling in het geldende bestemmingsplan 'Erflanden 2010' is gebaseerd op het bouwplan dat Mega Home had voor het gebied. De nu voorliggende invulling past niet op alle punten binnen het geldende bestemmingsplan. Dat geldt ook voor het beeldkwaliteitsplan. Daarom zijn een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Met het nieuwe bestemmingsplan worden vrijstaande en halfvrijstaande woningen toegestaan in het middengebied en vrijstaande woningen langs de buitenrand van het Edelhert. Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor deze strook is flexibiliteit ingebouwd. Het geeft het college van B&W de ruimte om in plaats van vrijstaande woningen twee-onder-een-kap-woningen toe te staan als de markt hier om vraagt. In het bestemmingsplan is het maximale aantal van 64 woningen, zoals overeengekomen met de ontwikkelaar, opgenomen.

Met het nu voorliggende plan ontstaat meer 'lucht' dan in het eerder beoogde plan voor dit gebied. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan geeft een eindbeeld met eenzelfde karakter als in het eerdere plan beoogd met het 'bosmilieu'.

Probleemstelling

De nu gewenste invulling van de bouwkvavels aan de Edelhert en de Egel in de wijk Erflanden past niet in het geldende bestemmingsplan 'Erflanden 2010'. Ook is het huidige beeldkwaliteitsplan geschreven vanuit het oude bouwplan en het past niet bij de nu voorgestelde invulling.

Beoogd resultaat

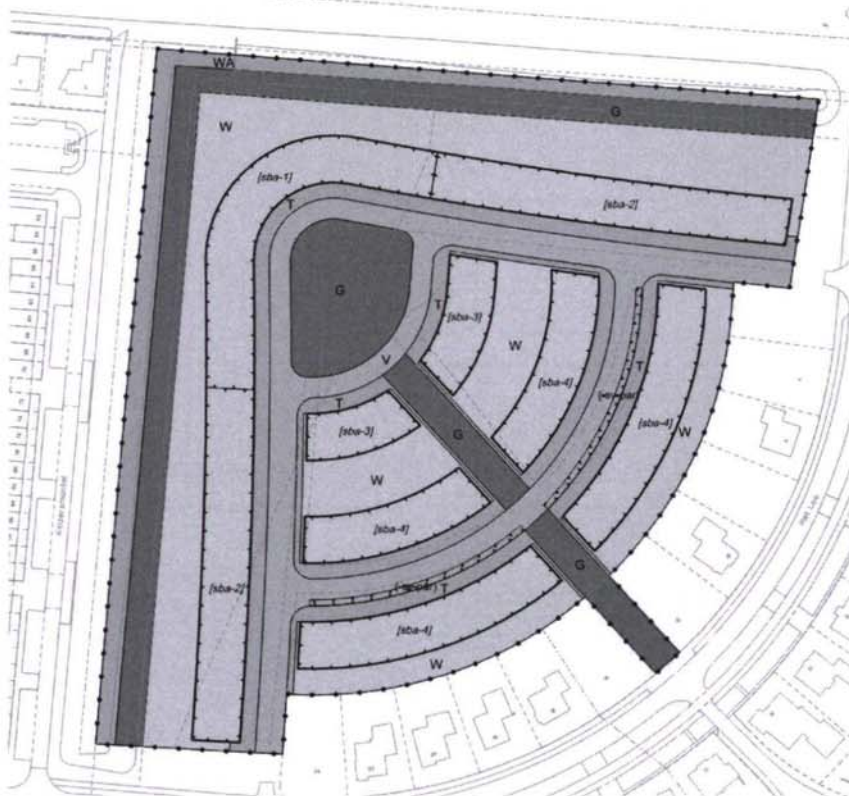
Het vaststellen van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op basis waarvan Koopman B.V. de bouwkvavels kan uitgeven en de kvavels tot ontwikkeling kunnen komen.

Oplossing en argumentatie

Op basis van de overeenkomst met ontwikkelaar Koopman B.V. voor het uitgeven van bouwkvavels aan de Edelhert en de Egel in Hoogeveen is een concept bestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hiermee worden de kaders voor de te realiseren woningen planologisch-juridisch vastgelegd en de daarbij beoogde beeldkwaliteit geregeld.

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg naar onder meer het waterschap Drents Overijsselse Delta, de Gasunie en Rendo N.V. verzonden. Er zijn geen bezwaren op de ontwikkeling binnengekomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 juni t/m 3 augustus 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Op 30 juni 2016 is een informatieavond voor geïnteresseerden en buurtbewoners gehouden. Ook hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Ambtshalve worden nog 2 kleine aanpassingen aan de regels voorgesteld: de afwijkingsbevoegdheid van vrijstaande woningen naar halfvrijstaande woningen geldt voor de woningen vallend in de aanduiding 'sba -1' en 'sba-2'. Het gaat dus om alle woningen in de buitenrand van de Edelhert. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan was dit nog niet juist opgenomen. Verder geldt dat alle woningen ook voorzien mogen worden van een stolpkap en dat lessenaarsdaken bij de woningen ter plaatse van de aanduidingen 'sba-1' en 'sba-2' toegestaan zijn. De onderstaande figuur geeft de verschillende aanduidingen weer.



Alternatieven

Alternatief is het niet vaststellen van het bestemmingsplan en een bouwplan maken dat binnen het geldende bestemmingsplan 'Erflanden 2010' past. Dit is echter niet de intentie van de overeenkomst met Koopman B.V.

Fase van besluitvorming en verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de raad

Besluitvormend. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan moeten door de gemeenteraad vastgesteld worden om rechtskracht te verkrijgen. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarbij vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

Fatale termijnen en tijdpad

Na vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het plan opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan tegen het bestemmingsplan beroep worden aangetekend en/of een verzoek om voorlopige voorzieningen worden gedaan bij de Raad van State. Wanneer er geen beroep is aangetekend, is het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking getreden en onherroepelijk. Mocht er wel beroep worden aangetekend dan zal de Raad van State eerst uitspraak moeten doen.

Financiële gevolgen

Met de ontwikkelaar, Koopman B.V. is op 18 mei 2016 een overeenkomst gesloten aangaande de ontwikkeling van het gebied, afspraken over de kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan en –beeldkwaliteitsplan maken hier onderdeel van uit, even als een clause met betrekking tot de afwenteling van eventuele tegemoetkomingen in planschade op Koopman B.V..

Juridische effecten

Gedurende de inzagetermijn kunnen belanghebbenden, die kunnen aantonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tijdig tot het college, dan wel de gemeente raad te wenden nog de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt.

Participatie en communicatie

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze en vervolgens beroep open staat. Na besluitvorming wordt het plan gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Monitoring en evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

Bestemmingsplan 'Erflanden, deelplan Edelhert en Egel, 2016'

Hoogeveen,

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris, de burgemeester,

T.N. KRAMER

K.B. LOOHUIS

