

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Kuijt, Arjen

Portefeuillehouder

Jaap van Veen

Kenmerk

Z.21.347752 / D.21.1479737

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Fjilden
Nieuwehorne

Onderwerp

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Fjilden Nieuwehorne.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan '2e Partiële Herziening Bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne - De Fjilden', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.2PHBPNDDeFjilden-VG01, dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen.
2. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), bestaand ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand NL.IMRO.0074.2PHBPNDDeFjilden -VG01.
3. Het beeldkwaliteitsplan '1ste Partiële herziening Beeldkwaliteitsplan De Fjilden Oudehorne en Nieuwehorne (2016)' vast te stellen en deze op te nemen in de Welstandsnota.
4. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 18 februari 2021 heeft uw raad het aangepaste stedenbouwkundig plan voor Fase 1b van de Fjilden in Nieuwehorne vastgesteld. In deze fase worden 20 woningen en een huisartsenpraktijk gerealiseerd. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens vertaald naar een ontwerp beeldkwaliteitsplan en ontwerp bestemmingsplan.

Op 14 juni 2021 heeft het college besloten deze beide plannen ter inzage te leggen en daarmee de procedure om ze ter herzien te starten. U bent daarover middels een raadsbrief d.d. 15 juni geïnformeerd.

Aanleiding voor de herziening van het plan is dat de kavelindeling (met de bouwvlakken waarbinnen gebouwd moest worden) niet goed meer aansloot bij de huidige woonwensen en marktomstandigheden. Het nieuwe plan is mede tot stand gekomen tijdens drie bijeenkomsten met het dorp. Hierin zijn achtereenvolgens de actuele woonwensen geïnventariseerd, verschillende varianten besproken en is het definitieve plan gepresenteerd.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor Fase 1b van de De Fjilden in Nieuwehorne hebben vanaf 9 juli gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen een zienswijze

geven.

De volgende stap in de procedure is een besluit van uw raad over de vaststelling van beide plannen zodat concrete bouwaanvragen hieraan getoetst kunnen worden en het beeldkwaliteitsplan onderdeel wordt van de welstandsnota.

Beoogd effect

Een vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zodat concrete aanvragen om omgevingsvergunning hieraan getoetst kunnen worden.

Argumenten

1. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad

De bouw van de woningen en huisartsenpraktijk passen niet in het geldende bestemmingsplan. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan en nieuw beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van uw raad.

2. Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn een uitwerking van het door uw raad vastgestelde stedenbouwkundig plan.

Het door uw raad vastgestelde stedenbouwkundig plan is verwerkt in dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Hierdoor is juridische borging goed geregeld en wordt de wijk ontwikkeld in overeenstemming met de door uw raad vastgestelde kaders.

3. Er zijn geen zienswijzen ingediend over het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan.

Er zijn tijdens de periode dat de plannen ter inzage lagen geen zienswijzen ingediend. Weerstand tegen de plannen voor deze fase is niet bekend.

4. Vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan biedt de basis voor de realisatie van Fase 1b van De Fjilden.

Met deze beide plannen is de juridische borging geregeld voor de ruimtelijke kaders van de ontwikkeling van dit gebied. Hierdoor kan er op korte termijn gebruik gemaakt worden van de bouwmogelijkheden voor de kavels die in optie inmiddels zijn uitgegeven. Verwacht wordt dan ook dat na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan op korte termijn tot daadwerkelijke bouw overgegaan kan worden en Nieuwehorne weer nieuwe woningen krijgt.

Risico's of kanttekeningen

Geen

Communicatie en participatie

Nadat uw raad het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben vastgesteld wordt het bestemmingsplan nogmaals gedurende zes weken ter inzage gelegd. In die periode kan beroep ingesteld worden tegen de inhoud van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State of een schorsingsverzoek worden gedaan.

De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan zal tevens worden gepubliceerd en zal daarna onderdeel zijn van de welstandsnota.

Financiën

1. Kavels allemaal in optie gegeven

De acht particuliere kavels in het plangebied zijn in optie gegeven aan gegadigden. Ontwikkelaar Zwanenburg zal de overige woningen ontwikkelen. Met de huisarts is een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van de nieuwe praktijk in het gebied. Dit onder voorbehoud van besluitvorming over het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

2. Geen exploitatieplan vaststellen

De gemeenteraad is verplicht om bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Zoals hierboven beschreven zijn er overeenkomsten afgesloten met de huisarts en ontwikkelaar. Daardoor is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

3. Overig

Er worden kosten gemaakt voor het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de procedure. Dit betreft ambtelijke uren. Deze worden gedekt uit de reguliere budgetten.

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan '2e Partiële Herziening Bestemmingsplan Oude- en Nieuwehorne - De Fjilden' zoals ter inzage heeft gelegen.
2. Ontwerp beeldkwaliteitsplan '1ste Partiële herziening Beeldkwaliteitsplan De Fjilden Oudehorne en Nieuwehorne (2016)' zoals ter inzage heeft gelegen.