

Burgemeester & wethouders

Datum 9 november 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan BG Zuid, deelplan Brandligtswijk 1a, Elim.

Wij willen

Het mogelijk maken dat op het agrarische perceel tegenover de Brandligtswijk 1a te Elim één compensatiewoning met bijgebouw kan worden gerealiseerd op basis van Ruimte voor Ruimte.

Wij besluiten

1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'BG Zuid, deelplan Brandligtswijk 1a, Elim', bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2023BP9000012-ON01;
2. geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de bouw van de compensatiewoning op perceel tegenover Brandligtswijk 1a;
3. het ontwerp bestemmingsplan 'BG Zuid, deelplan Brandligtswijk 1a, Elim op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en ter inzage te leggen;
4. In te stemmen met het aangaan van de anterieure overeenkomst.

Want

- 1a. *De bestemmingsplanprocedure moet worden opgestart.*
Om mee te kunnen werken aan het plan moet een bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Het ontwerpbestemmingsplan is daartoe de eerste fase;
- 1b. *Het initiatief voldoet aan het gemeentelijke kader voor Ruimte voor Ruimte.*
De sloop en vervangende nieuwbouw voldoet aan het gemeentelijke Ruimte voor Ruimte beleid. Daarnaast wordt bij de inpassing van de nieuwbouw rekening gehouden met de provinciale kernkarakteristieken;
- 1c. *Het vooroverleg is gevoerd.*
In het kader van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening is het conceptbestemmingsplan toegezonden aan verschillende overlegpartners ten behoeve van het zogenoemde vooroverleg. Het waterschap Veltstromen en de RUD gaven aan akkoord te zijn met het plan, de provincie Drenthe had nog enkele adviezen, deze adviezen zijn verwerkt in het plan. De adviezen die niet zijn verwerkt zijn gemotiveerd beantwoord (zie hiervoor de kopjes "maar" en "achtergrond").
2. *De ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, waardoor een vormvrije m.e.r. volstaat.*
Het betreft een woningbouwontwikkeling tegenover de Brandligtswijk 1a. Deze ontwikkeling valt onder categorie D11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. maar blijft ruimschoots onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. 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..

3. *De bestemmingsplanprocedure wordt opgestart door het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.* Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.8 Wro bepalingen omtrent de procedure van een bestemmingsplan. Gedurende deze inzage termijn kan eenieder het ontwerp bestemmingsplan inzien en eventueel een zienswijze indienen.
4. *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. Hiertoe is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst opgesteld.

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

Maar

De vooroverlegadviezen die de provincie Drenthe heeft gegeven gingen over landschap en cultuurhistorie.

De meeste aangedragen punten zijn aangepast in de toelichting van het plan (zie ook het kopje "achtergrond"). Eén aangedragen punt ging over de plek van het erf. Dit zou volgens de provincie niet aansluiten bij de wijk- en slotenstructuur aan de overzijde van de Brandligtswijk.

Dit punt is gemotiveerd beantwoord in samenspraak met onze landschapsspecialist. De landschapsspecialist is van mening dat het erf wel aansluit op de structuur maar de situering van de beoogde woning wijkt iets af. Dit is in samenspraak met de burens aangepast ten opzichte van de eerste inpassingsschets. Door de aanpassing blijft de zichtlijn van de burens intact.

Omdat we niet meegaan op dit punt van de provincie kan er een zienswijze op het ontwerp worden ingebracht door de provincie. Deze zienswijze kan tot gevolg hebben dat we de verbeelding aan moeten passen naar het initiële ontwerp.

Achtergrond

Op het perceel tegenover de Brandligtswijk 1a wil de initiatiefnemer op basis van ruimte voor ruimte een woning met bijgebouw realiseren. Om een compensatiewoning te bouwen moet de initiatiefnemer 750m² agrarische bebouwing slopen. Om daarvoor in aanmerking te komen heeft de initiatiefnemer een voormalige kippenschuur van 422 m² en betonplaten gesloopt op de plek waar de woning gebouwd gaat worden. Daarnaast zijn aan de Middenraai 55 schuren gesloopt, met een sloopoppervlak van in totaal 386 m². Daarmee wordt voldaan aan de benodigde sloopoppervlakte van 750 m². De bestemming van de slooplocatie aan de Middenraai blijft zoals die was, namelijk "agrarisch II".

De adviezen die de provincie Drenthe heeft gegeven in het kader van het vooroverleg gingen over landschap en cultuurhistorie. Met betrekking tot landschap gaf de provincie aan dat er nog enkele zaken met betrekking tot de uitwerking van de woning mistten.

- Het advies met betrekking tot landschap:
 - Maak een woning met één laag en een kap mogelijk.
 - Het meest passend is een woning in een donkere kleurstelling.
 - Het bijgebouw moet ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Ten aanzien van de één laag en een kap en de ondergeschiktheid van het bijgebouw aan het hoofdgebouw; in de regels staan al vereisten die alleen een dergelijk type woning mogelijk maken. Ten aanzien van de donkere kleurstelling; in dit gebied gelden geen welstandseisen. In een bestemmingsplan kunnen we daarom geen eisen stellen aan de kleurstelling.

- Het advies met betrekking tot cultuurhistorie:
 - Een betere omschrijving van de situering van het plangebied.
 - Het opnemen van de gemeentelijke cultuurhistorische kaart in de toelichting.
 - Het niet aansluiten van het erf bij de wijk- en slotenstructuur aan de overzijde van de Brandligtswijk.

De eerste twee punten zijn aangepast in de toelichting. Het derde punt is gemotiveerd beantwoord in samenspraak met onze landschapsspecialist. Het erf sluit wel aan op de wijk- en slotenstructuur maar de situering van de beoogde woning is in samenspraak met de burens iets aangepast. Door deze aanpassing blijft de zichtlijn van de burens intact. Dit was in het eerste ontwerp niet het geval.

De financiële gevolgen zijn

Met de initiatiefnemer wordt de bijgevoegde anterieure overeenkomst gesloten. De opbrengst bedraagt €9.000,-. Met het afsluiten van de overeenkomst is de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond en vindt er een kostenverhaal plaats. 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. Het bedrag van €9.000,- dat aan kosten wordt verhaald volstaat hierbij.

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

Alternatieven

Het betreft een bestemmingsplanherziening op aanvraag. Het alternatief zou zijn om niet mee te werken aan de herziening. Hiervoor zijn echter geen redenen.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Deze terinzagelegging wordt gepubliceerd in het Torentje en het gemeenteblad.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan BG Zuid, deelplan Brandligtswijk 1a, Elim
- Anterieure overeenkomst geanonimiseerd