

Burgemeester & wethouders

Datum 12 december 2023

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Elim, deelplan uitbreiding woningbouw

Wij willen

Het realiseren van circa 60 woningen aan de westkant van Elim mogelijk maken.

Wij besluiten

1. Het beslisdocument fase 3 en plan van aanpak fase 4 woningbouw Elim vast te stellen;
2. Geen milieueffectrapportage (m.e.r.)-plicht op te leggen voor de bouw van circa 60 woningen;
3. In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Elim, deelplan uitbreiding woningbouw" met bestandskenmerk 'NL.IMRO.0118.2023BP8018007-ON01';
4. Het ontwerpbestemmingsplan "Elim, deelplan uitbreiding woningbouw" voor zes weken voor een ieder ter inzage te leggen.
5. De gemeenteraad te informeren met bijgevoegde raadsbrief.

Want

1.1 Fase 3 is nagenoeg afgerond en de uitkomsten zijn verwerkt in een beslisdocument. De openstaande acties uit beslisdocument fase 2 zijn uitgewerkt in fase 3. Met de afronding van fase 3 wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

1.2 Met fase 4 is een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan.

In het plan van aanpak fase 4 staan de stappen beschreven die als eindresultaat een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan moet opleveren. Op basis van dit bestemmingsplan kunnen kavels worden uitgegeven.

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 circa 60 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 meldnotitie besluit m.e.r. 'bestemmingsplan Elim, uitbreiding woningbouw' (bijlage 7 van het ontwerpbestemmingsplan) kan worden gesteld dat er geen belangrijke nadelige effecten op het milieu optreden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

3.1 Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de vooroverlegpartners. Hier zijn geen wijzigingen 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. De Provincie Drenthe, het Waterschap Vechtstromen, Rendo en de Veiligheidsregio Drenthe hebben aangegeven in te kunnen stemmen met voorliggend plan. Met de provincie Drenthe heeft in het voortraject al afstemming plaatsgevonden omtrent de landschapelijke inpassing met als resultaat de

uitwerking zoals deze is opgenomen in bijlage 1 . Het waterplan is in samenwerking met het waterschap Vechtstromen opgesteld. De veiligheidsregio is om advies gevraagd in verband met de ligging van twee woningen binnen het invloedsgebied van een hogedruk gasleiding.

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.

Maar

1.1. Het aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen is nog niet afgerond

In het kader van het bestemmingsplan is een quickscan ecologie uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is aangeraden nader onderzoek uit te voeren naar verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen en vliegroutes van vleermuizen. Een dergelijk onderzoek dient conform het vleermuizenprotocol plaats te vinden in de maanden voor en na de zomer. Het eerste deel is uitgevoerd. Het tweede deel volgt in mei – juli 2024. Het bestemmingsplan dient in verband met de komst van de omgevingswet echter eerder in procedure te worden gebracht. Daarom wordt een worstcasescenario uitgewerkt waarbij het uitgangspunt is dat er in de te slopen gebouwen vleermuizen aanwezig zijn en het gebied wordt gebruikt als vliegroute. Op basis hiervan wordt een activiteitenplan opgesteld voor een eventuele ontheffingsaanvraag bij de provincie. Hiermee is in beeld of het plan met toepassing van bepaalde maatregelen haalbaar is. Afhankelijk van de definitieve onderzoeksresultaten moet al dan niet een ontheffing worden aangevraagd. Het worst case uitwerkingsplan wordt begin december opgeleverd.

Achtergrond

Binnen de kern Elim is onvoldoende ruimte om te voldoen aan de huidige woningvraag van het dorp. Daarom is ervoor gekozen om het dorp aan de westkant uit te breiden met circa 60 woningen. Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de sportvelden aan de Carstensdijk, aan de west- en zuidkant door woonpercelen en agrarische gronden en aan de oostkant ten slotte door de bebouwde kom van Elim zelf. Voor de invulling is een stedenbouwkundig plan opgesteld in samenspraak met Plaatselijke Belang Elim. In totaal gaat het om circa 60 woningen. Dit betreft een gemengd programma van vrijstaande woningen, twee onder één kappers en rijwoningen. Die laatste categorie is bedoeld voor zowel starters op de woningmarkt als sociale huur. Tevens bevat het plan de nodige flexibiliteit ten aanzien van het type woning. Het plan is in meerdere bijeenkomsten voorgelegd aan de omgeving en andere belangstellenden. Daaruit is gebleken dat het plan kan rekenen op een breed draagvlak onder direct omwonenden en de inwoners van Elim.

Bovengenoemd voornemen is echter niet in overeenstemming met de geldende gebruiks- en bouwmogelijkheden van de ter plekke geldende beheersverordening. Om de woningen te realiseren is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader waarbinnen het beoogde gebruik en het bouwplan van het gehele plangebied gerealiseerd kan worden.

Om te komen tot een bestemmingsplan is een plan van aanpak opgesteld dat uit meerdere fases bestaat. Het college is tussentijds op de hoogte gehouden van de voortgang middels beslisdocumenten omtrent de verschillende fases. Met fase 3 wordt de voorbereidende fase afgesloten en is het plan gereed om formeel de bestemmingsplanprocedure in te gaan.

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.

Het plan is nu gereed om verder in procedure te brengen.

Na akkoord van het college zal het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Bekendmaking zal via de gebruikelijke wegen plaatsvinden.

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 anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gronden in het plangebied zijn in gemeentelijke handen en voor de uitgifte en het bouwrijp maken wordt een grondexploitatie vastgesteld. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan worden afgezien van vaststelling van een exploitatieplan.

De grondexploitatie is in voorbereiding en wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

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. Beslisdocument fase 3 woningbouw Elim
2. Ontwerpbestemmingsplan Elim, deelplan uitbreiding woningbouw;
3. Raadsbrief.