

Burgemeester & wethouders

Datum 28 mei 2024

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Elim, uitbreiding woningbouw'.

Wij willen

Meewerken aan de woningbouwopgave door middel van het realiseren van circa 60 woningen aan de westkant van Elim.

Wij besluiten

Aan de raad voor te stellen:

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Elim, uitbreiding woningbouw';
2. Het bestemmingsplan 'Elim, uitbreiding woningbouw' met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2023BP8018007-ON01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. De bijbehorende grondexploitatie vast te stellen;
4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet en gelet op het belang als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid een verplichting tot geheimhouding op te leggen op de bijgevoegde bijlage: 'Uitgangspunten grondexploitatie uitbreiding woningbouw Elim'. En deze bijlage ter kennisgeving te verstrekken aan de gemeenteraad op grond van artikel 88 van de Gemeentewet;
5. Het bestemmingsplan 'Elim, uitbreiding woningbouw' voor zes weken voor eenieder ter inzage te leggen.

Want

1. *Er is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Tijdens deze termijn is een zienswijze ingediend. De zienswijze is in de Reactienota zienswijzen (welke als bijlage 1 is bijgevoegd) samengevat en beantwoord. De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot een ondergeschikte aanpassing in het bestemmingsplan (zie achtergrond en reactienota)

2. *Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.*

Om het bouwplan en het gebruik mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. De uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad worden gedaan.

3. *Het kostenverhaal voor het opstellen van het bestemmingsplan is verzekerd.*

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.

4. *De bijlage met uitgangspunten voor de grondexploitatie bevat bedrijfsgevoelige en vertrouwelijke informatie.*

Er wordt door het college geheimhouding over deze bijlage opgelegd, omdat deze bedrijfsgevoelige en vertrouwelijke informatie bevat. De grondexploitatie bevat informatie (gegevens en bedragen) over nog aan te besteden openbare werken en te voeren onderhandelingen over aan- of verkoop van (gemeentelijke) gronden. Bij

misbruik door derden kan dit gevolgen hebben voor de financiële positie van de gemeente en kan dit mogelijk de gemeentelijke bedrijfsvoering schaden.

5. *Het vastgestelde bestemmingsplan moet voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.*

Gedurende die termijn van 6 weken kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State en vragen om een voorlopige voorziening. Ook belanghebbenden die aantonen dat ze redelijkerwijs niet in staat zijn geweest zich tijdig tot de gemeenteraad te wenden, kunnen dit doen. Tevens kan iedere belanghebbende tijdens de inzagetermijn beroep instellen tegen de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan en om een voorlopige voorziening vragen.

Maar

1. *Het aanvullend ecologisch onderzoek naar vleermuizen is nog niet afgerond*

In het kader van het bestemmingsplan is een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat er nader onderzoek noodzakelijk is 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 diende in verband met de komst van de omgevingswet echter eerder in procedure te worden gebracht. Daarom is een worstcasescenario uitgewerkt waarbij het uitgangspunt is dat er in de te slopen gebouwen vleermuizen aanwezig zijn en het gebied wordt gebruikt als vliegroute. Uit de eerste onderzoeksresultaten is gebleken dat er vleermuizen in de te slopen bebouwing aanwezig zijn. Op basis hiervan is een voorlopig activiteitenplan opgesteld voor een ontheffingsaanvraag bij de provincie. Hiermee is in beeld of het plan met toepassing van bepaalde maatregelen haalbaar is. Afhankelijk van de definitieve onderzoeksresultaten blijken welke maatregelen noodzakelijk zijn voor het natuurvrij maken van de bebouwing en het kappen van enkele bomen. Omdat de maatregelen in het voorjaar moeten worden getroffen zijn deze om verdere vertraging te voorkomen onlangs uitgevoerd.

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.

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.

Op 12 december 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor publicatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In die termijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is in de Reactienota zienswijzen (welke als bijlage 1 is bijgevoegd)

samengevat en beantwoord. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het plan. Wel wordt de paragraaf 3.1.3 uit de toelichting aangevuld met de motivering ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking uit de reactienota. De reactienota wordt na vaststelling opgenomen in de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.

Op basis van het ecologisch onderzoek dat is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan is een nader onderzoek naar verblijfplaatsen en vliegroutes van vleermuizen opgestart. Dit is nog niet afgerond. Daarom is een worstcasescenario uitgewerkt waarbij het uitgangspunt is dat er in de te slopen gebouwen vleermuizen aanwezig zijn en het gebied wordt gebruikt als vliegroute. Uit de eerste onderzoeksresultaten is gebleken dat er vleermuizen in de te slopen bebouwing aanwezig zijn. Op basis hiervan is een voorlopig activiteitenplan opgesteld voor een ontheffingsaanvraag bij de provincie. Hiermee is in beeld of het plan met toepassing van bepaalde maatregelen haalbaar is. Het activiteitenplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ook is het Aerius Stikstofonderzoek geactualiseerd en opgenomen in het plan.

Daarnaast zullen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan enkele aanpassingen aan de verbeelding nodig zijn. Per abuis zijn niet de juiste bochtstralen toegepast in de verkeersbestemming. Deze worden bij de vaststelling gecorrigeerd. Tevens is gebleken dat de bouwvlakken in het middelste deel van het plan enkele meters te kort zijn om de geprojecteerde woningen genoeg ruimte te bieden. Daarom zullen de omvang en de ligging van de bouwvlakken in het vastgestelde plan worden aangepast. Tot slot zal voor twee bouwvlakken in dit middengedeelte alleen de aanduiding rijwoningen worden opgenomen. De opzet van het plan en daarmee ook het beoogde aantal woningen zal ten opzichte van het ontwerp niet wijzigen. De beoogde wijzigingen worden opgenomen in de staat van wijzigingen en deze maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit.

Het plan dient nu ter vaststelling aangeboden te worden aan de gemeenteraad.

De omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden, nieuwe plannen zullen dan ook met de instrumenten van de Omgevingswet (omgevingsplan, BOPA etc.) moeten worden uitgevoerd. Echter mogen ontwerpbestemmingsplannen die voor 31 december 2023 ter inzage zijn gelegd afgemaakt worden onder de oude wetgeving, dus als bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan is zoals aangegeven voor 31 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegd en wordt daarom verder als bestemmingsplan afgerond.

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 is een grondexploitatie vastgesteld. In de grondexploitatie is op basis van het stedenbouwkundig plan en de bijbehorende uitgangspunten een inschatting gemaakt van alle kosten en opbrengsten. De te maken kosten hebben o.a. betrekking op het bouw- en woonrijp maken van het gehele plangebied, het aanleggen van een groene waterbuffer tussen het nieuwe plan en de voetbalvelden, plankosten en de gebruikelijke rentekosten en andere parameters. Ook is voor het project een planschade risicoanalyse uitgevoerd en deze is als financieel risico verwerkt en opgevangen in de grondexploitatie. Op basis van de huidige uitgangspunten is er sprake van een positief resultaat op de grondexploitaties. Deze grondexploitatie zal worden meegenomen in de jaarlijkse

herziening bij de jaarrekening. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de geheime bijlage.

Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan worden afgezien van vaststelling van een exploitatieplan.

Alternatieven

Het bestemmingsplan niet vaststellen. In dat geval is de voorgenomen woningbouwuitbreiding niet mogelijk. Hiervoor zijn echter geen redenen.

Communicatie

Aan de indieners van een zienswijze wordt de reactienota ter informatie toegezonden en hen wordt gewezen op de mogelijkheid tot inspreken tijdens de raadsavond. Het besluit zal vervolgens via reguliere wijze worden gepubliceerd in Het Torentje, in het gemeenteblad van Overheid.nl en op de gemeentelijke webpagina.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Elim, uitbreiding woningbouw';
2. Staat van wijzigingen bestemmingsplan Elim, uitbreiding woningbouw;
3. Ontwerp bestemmingsplan 'Elim, uitbreiding woningbouw';
4. Uitgangspunten grondexploitatie uitbreiding woningbouw Elim GEHEIM;
5. Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Elim, uitbreiding woningbouw';
6. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Elim, uitbreiding woningbouw'.