Toelichting voorstel

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

Behandelaar	Erik Eefting afdeling Bouwen en Wonen (0593)539220
Portefeuillehouder	E. Dolfing
Besluitvormend orgaan	College
Overleg gepleegd met	☐ financieel adviseur AZ ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☐ afdeling ☐ naam medewerker ☐ inspraak/adviesorgaan

Vervolgprocedure

□ gemeenteberichten
□ kennisname gemeenteraad

Toelichting

Onderwerp
In opdracht van de heer M. de Noord is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld ten behoeve van een minihotel op het perceel Hogebrinksweg 1 te Elp.

Aanleiding
De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de realisatie van 5 gastenkamers en een theeschenkerij in de monumentale boerderij en bijbehorende bijgebouwen. Op basis van een uitgebreide omgevingsvergunning zijn inmiddels drie van de vijf gastenkamers gerealiseerd. Voor de twee overige gastenkamers is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Initiatiefnemer van deze ontwikkeling is de heer M. de Noord.
Het plangebied ligt aan de Hogebrinksweg 1 te Elp, gelegen in de bebouwde kom aan de zuidkant van het dorp.

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan Elp (vastgesteld op 29 oktober 2009). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Wonen’, aanduiding ‘karakteristiek – 2’.

De realisatie van 5 gastenkamers naast het wonen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. In dit ontwerpbestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Wonen’, specifieke vorm van wonen – minihotel. Binnen deze bestemming is het mogelijk een minihotel, bestaande uit 5 gastenkamers, theetuin en ruimte voor workshops, te realiseren.

Beschrijving van het plan
In 2011 stond het perceel te koop en heeft de initiatiefnemer zijn plannen, om de monumentale boerderij naar de standaarden van de huidige tijd bewoonbaar te maken, aan de gemeente voorgelegd. Daarnaast was er de wens een deel van de monumentale boerderij en de bijbehorende bijgebouwen in gebruik te nemen als bed and breakfast met 5 gastenkamers en een theeschenkerij. Naar aanleiding van een integraal ambtelijk advies is op 10 oktober 2011 in KBW ingestemd met bovengenoemde plannen. Vervolgens is op 13 maart 2012 aan de initiatiefnemer een uitgebreide omgevingsvergunning verleend op basis waarvan de monumentale boerderij intern is verbouwd tot woning en in afwijking van de regels medewerking is verleend aan 3 gastenkamers t.b.v. bed and breakfast. Voorgenoemde verbouwing is inmiddels gerealiseerd en om ook de overige twee gastenkamers in gebruik te kunnen nemen als bed and breakfast wordt nu dit bestemmingsplan in procedure gebracht.

Vooroverleg
In artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, burgemeester en wethouders overleg plegen met de besturen van de bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig plegen zij overleg met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omwille van het vooroverleg is het voorontwerp verzonden aan de provincie Drenthe en Waterschap Reest en Wieden. Hierop zijn de volgende reacties ontvangen:

Provincie Drenthe;
Gezien de schaal van het plan en het feit dat er aan het volume niets wordt toegevoegd is er geen provinciaal belang aan de orde. Verder vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1. Bro kan uitblijven.

Waterschap Reest en Wieden;
Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen waterschapsbelang.

Gezien bovenstaande reacties kan dus het ontwerpbestemmingsplan op basis van afdeling 3.4 Awb ter inzage worden gelegd.

Voorgesteld wordt om, conform artikel 3.1.1. Bro, het ontwerp voor eventuele zienswijzen te verzenden aan: Provincie Drenthe, Waterschap Reest en Wieden.

Economische uitvoerbaarheid
Sinds 1 juli 2008 is de gemeente op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht het kostenverhaal te verzekeren. De kosten voor de gemeente die aan het plan zijn verbonden, zullen moeten worden verhaald op de aanvrager, via een overeenkomst of een exploitatieplan.
Aangezien het om een particulier initiatief gaat, zullen eventuele planschadekosten en andere daarmee samenhangende kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. De initiatiefnemer en de gemeente sluiten hiervoor, voorafgaand aan de ter inzage legging, een planschade- en uitvoeringsovereenkomst af. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Gelet op het vorenstaande is er in dit geval geen aanleiding een exploitatieplan vast te stellen.

Inspraak
Op basis van de ‘Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006’ heeft het college de bevoegdheid om te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van

gemeentelijk beleid. Aangezien het plangebied van het bestemmingsplan “Hogebrinksweg 1 te Elp” gering van omvang is, wordt voorgesteld geen inspraak te verlenen op het voorontwerp. Op basis van het ontwerp zal in de zienswijzenprocedure bij de gemeenteraad de mogelijkheid bestaan tot inspraak op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Kennisgeving raadscommissie R&G
Aangezien de gemeenteraad bevoegd is om een herziening van het bestemmingsplan vast te stellen, wordt geadviseerd om het ontwerpbestemmingsplan ter kennisname aan de raadscommissie Ruimte en Groen te sturen.

Advies
Uw college wordt voorgesteld om:
1 in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan ‘Hogebrinksweg 1 te Elp’;
2 een vooraankondiging te publiceren op grond van artikel 1.3.1. Bro;
3 het ontwerpbestemmingsplan te verzenden, voor eventuele zienswijzen, aan de in artikel 3.1.1. Bro vermelde instanties;
4 geen inspraak te verlenen op basis van de ‘Inspraakverordening Midden-Drenthe 2006’;
5 het ontwerpbestemmingsplan op basis van afdeling 3.4 Awb ter inzage te leggen;
6 het ontwerpbestemmingsplan ter kennisgeving aan de raadscommissie Ruimte en Groen te sturen.