

Onderwerp**Vaststelling bestemmingsplan Verlengde Havenstraat te Beilen****Informatie**

Datum	15 januari 2018	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Rinette Ipema	☒ Financieel adviseur: Henk Heijnen
Zaaknummer	1004035	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Bouwman	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Inkoopadviseur:
		☒ Afdeling: Ruimte
		☒ Naam medewerker: Suzanne Braxhoofden, Ellen Folkerts, Christiaan Viersen.
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Aan de Verlengde Havenstraat 10 t/m 40 (even nummers) heeft Woonservice 16 verouderde woningen gesloopt. Woonservice wil hiervoor 14 seniorenwoningen (levensloopbestendig) terugbouwen. Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom vraagt Woonservice om een herziening van het bestemmingsplan.



Voorstel

Toelichting voorstel

De woningen aan Verlengde Havenstraat 10 t/m 40 (even nummers) waren zwaar verouderd. Woonservice heeft deze woningen daarom gesloopt en wil deze vervangen door 14 levensloop bestendige woningen. Onderstaand is links een luchtfoto van de oude situatie te zien. De te slopen woningen zijn rood omlijnd. Achter de woning ligt een stukje openbaar groen (geel omlijnd). Door de ingesloten ligging ontstaat er een sociaal onveilige situatie. Deze situatie is ongewenst. Het groen wordt daardoor weinig gebruikt. Het is wenselijk om het groen aan de voorkant van de woningen te situeren, zodat er waardevol groen ontstaat met een meerwaarde voor de omgeving. In overleg met Woonservice is daarom een plan ontwikkeld dat onderstaand (rechts) is weergegeven.



Zienswijze

Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan, omdat deels buiten de woonbestemming wordt gebouwd. Er is daarom een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De provincie Drenthe heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Wel is er een zienswijze ingediend door de eigenaar van het weilandje dat ingesloten ligt tussen de woningen in het gebied. Hij geeft aan dat hij het weilandje nu bereikt met een kleine tractor via het achterpad en wil deze mogelijkheid graag behouden. In het schetsontwerp is geen achterpad ingetekend, maar Woonservice gaat wel een achterpad te realiseren vanaf de Grote Drift. Dit pad zal tot het weiland zo worden aangelegd, dat het weiland met een kleine tractor bereikbaar blijft. Een dergelijk pad kan binnen de woonbestemming worden aangelegd, zodat het bestemmingsplan hier niet op aangepast hoeft te worden.

Alternatieven

De sloop van de woningen was onafwendbaar. Nieuwbouw is, gezien de woningvoorraad, zeer wenselijk. Voorliggend plan is in goed overleg tussen aanvrager en diverse vakdisciplines opgesteld. Op dit moment is er geen reëel alternatief denkbaar.

Randvoorwaarden

De gronden die nu als groen zijn ingericht, zijn bij de gemeente in eigendom. Deze gronden worden met Woonservice geruild, zodat het nieuwe groen ook weer bij de gemeente in eigendom komt. Hiervoor is een grondruilovereenkomst aangegaan.

Risico's

De normale risico's van een planologische procedure zijn aan de orde. Er is een overeenkomst met Woonservice gesloten om de planschade af te wentelen.

Financiële gevolgen

De gronden die na de grondruil bij ons in eigendom komen, moeten ook ingericht worden (groen, verharding, riolering). Het inrichten zal gebeuren in overleg met omwonenden. Het "naar voren halen" van het openbaar groen gebeurt op ons verzoek. Woonservice is bereid om hier medewerking aan te verlenen, maar is wel van mening dat deze kosten voor onze rekening moeten komen. Dit is niet onredelijk en in een eerder stadium ook toegezegd. De kosten bedragen ongeveer € 65.000 (exclusief BTW). Binnen de bestaande budgetten is hiervoor geen ruimte. Wij stellen daarom voor om dit budget beschikbaar te stellen uit de reserve Woon- en Leefomgeving.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

De nieuwe woningen zullen energie-zuiniger zijn dan de oude woningen. Daarnaast wordt er nog onderzocht of er extra duurzaamheidsmaatregelen getroffen kunnen worden, bijvoorbeeld het gebruik van warmtepompen. In dat geval kunnen deze maatregelen in aanmerking komen voor een bijdrage uit de provinciale regeling "Impuls Volkshuisvesting". De kosten die de gemeente maakt voor het inrichten van het openbare gebied kunnen in dat geval worden aangemerkt als gemeentelijke cofinanciering.

De ontwikkeling past goed binnen de ambitie van de gemeente om de bestaande woningvoorraad in 2040 energieneutraal te hebben. Hiervoor is in 2016 in samenwerking met de provincie Drenthe en diverse andere instanties de Drentse Energiedeal ondertekend.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

Er is geen sprake van een bouwplan waarvoor het regelen van kostenverhaal verplicht is, zodat er geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden.

Vervolgprocedure/communicatie

Na college:

Woonservice en de indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over het standpunt van het college en de behandeling in de raadscommissie en gemeenteraad.

Na raad:

Woonservice en de indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over het raadsbesluit. Het besluit wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt, waarna zes weken beroep mogelijk is. Platform Beilen West wordt hier ook over geïnformeerd.

De omwonenden zijn voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure per brief geïnformeerd over het plan. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zullen zij opnieuw worden geïnformeerd en worden uitgenodigd om mee te denken over de invulling van het openbaar gebied binnen het plangebied.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan
- Vaststellingsbesluit
- Brief indiener zienswijze na college
- Brief indiener zienswijze na raad