

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan De Groene Brink te Beilen

Informatie

Datum	1 april 2019	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Nathalie Fels	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	1393575	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
	Bouwman	☐ Communicatieadviseur:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Inkoopadviseur:
		☐ Afdeling: Rinette Ipema, Suzanne Braxhoofden, Wiebe Oosterhof, Douwe van der Laan, geert van der Logt, Barbara de Rood en RUD
		☐ Naam medewerker:
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Verzoek

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van 31 woningen aan de Esweg te Beilen. Het plangebied is gelegen tussen de Esweg, de Dingspelstraat en de Ericalaan. Op deze locatie stonden voorheen rijwoningen. Deze zijn een aantal jaren geleden gesloopt om plaats te maken voor (61) appartementen. Hiervoor zijn destijds plannen gemaakt en is het vigerend juridisch kader aangepast. Deze appartementen zijn echter nooit gerealiseerd. De locatie is op dit moment onbebouwd.

In de in 2013 door de gemeenteraad vastgestelde 'Visie op Beilen' is nadrukkelijk de wens opgenomen om Beilen te 'vergroenen'. De invulling van deze locatie is daardoor in een ander daglicht komen te staan. Om een eventuele planontwikkeling beter te laten aansluiten bij de huidige Visie op Beilen is hiervoor in 2014 een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld die visueel zijn vertaald in een conceptinrichting. Deze conceptinrichting heeft als basis gediend voor het nu voorliggende plan. Het nu voorliggende plan voorziet in de realisatie van rijwoningen, half-vrijstaande en levensloopbestendige woningen. Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Beeldkwaliteitsplan

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit project is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bestemmingsplan 'De Groene Brink te Beilen', zal afzonderlijk door de raad worden vastgesteld.



Anterieure overeenkomst

Voor het plan is een anterieure overeenkomst opgesteld. Het project is voor de gemeente kostenneutraal. De initiatiefnemer draagt alle kosten. Er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 17 mei 2018 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van de ter inzage legging is er een inloopbijeenkomst georganiseerd over het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast hebben de overlegpartners de mogelijkheid gekregen om een inspraakreactie in te dienen. Naar aanleiding van dit vooroverleg is er één inhoudelijke reactie binnengekomen dat tot een tekstuele aanvulling van het bestemmingsplan heeft geleid. Tevens is er één inspraakreactie ingediend. De aard en inhoud van deze reactie is echter niet ruimtelijk relevant en heeft dan ook niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van dit plan.

Vlak voor de zomer werd duidelijk dat, de wijze waarop het plan ontworpen was, niet financieel haalbaar bleek te zijn. Er was een aanzienlijk financieel verschil tussen het beschikbare budget en de aanneemsom. Dit heeft ertoe geleid dat er door de ontwikkelaar opnieuw naar het stedenbouwkundig ontwerp is gekeken. Met name de woningen aan de Esweg heeft nog een aantal gevelwijzigingen ondergaan. Deze zijn toen verwerkt in bijlage 1 'Stedenbouwkundig plan' van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en het (aangepaste beeldkwaliteitsplan) hebben vanaf 7 februari 2019 ter inzage gelegen. De provincie Drenthe heeft per brief laten weten in te stemmen met het nu voorliggende bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wat vindt de omgeving ervan?

Het bestemmingsplan heeft als voorontwerp en als ontwerp ter inzage gelegen. Tijdens de inloopbijeenkomst waren er vooral positieve geluiden en (veel) belangstelling voor de koop van de woningen. Er is één inspraakreactie ingediend.

Voorstel

Toelichting voorstel

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen en ter inzage te leggen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Alternatieven

Het alternatief is het bestemmingsplan niet vast te stellen. Net als het vaststellen van een bestemmingsplan, moet ook het niet vaststellen van een bestemmingsplan goed onderbouwd worden. Dat mag alleen met redenen die voor de ruimtelijke ordening van belang zijn. Een dergelijk besluit is echter niet in lijn met het reeds eerder afgegeven positieve principebesluit en het voorontwerp-bestemmingsplan dat onlangs ter inzage heeft gelegen. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op deze locatie (61) appartementen te realiseren. Een dergelijke invulling sluit echter niet meer aan bij de Visie op Beilen en de ontwikkeling van de Woonservicezone aan de overzijde van de Esweg.

Randvoorwaarden

In de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd aangegeven dat aan de randvoorwaarden is voldaan.

Risico's

Er zijn voor de gemeente geen risico's verbonden aan dit plan.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

Hier wordt aan voldaan. De woningen die in het plangebied gerealiseerd worden, zullen een hoge mate van energiezuinigheid krijgen. De ontwikkeling gaat uit van gasloze woningen. De woningen krijg een zeer goed geïsoleerde schil, Hr++ glas, een gebalanceerd ventilatiesysteem en zonnepanelen op de daken.

Publicatieniveau

Openbaar

Overig

Geen bijzonderheden.

Vervolgprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt na twee weken gepubliceerd in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens komt het bestemmingsplan zes weken ter inzage te liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan
- Brief provincie Drenthe
- Raadsbesluit