

Onderwerp
Bestemmingsplan
Hoofdstraat 7 Elp
(schuurwoning)

Informatie

Datum	15 juli 2019	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Hilde Leijten	☒ Financieel adviseur: Suzanne Braxhoofden (groenfonds)
Zaaknummer	1477779	☐ Personeelsconsulent: -
Portefeuillehouder	Dennis Bouwman	☒ Medewerker bestuur en juridische zaken: Jelle de Muinck (overeenkomst)
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur: -
		☐ Inkoopadviseur: -
		☐ Afdeling: -
		☒ Naam medewerker: Douwe van der Laan (inhoud plan), Marinus Koster (beplantingsplan)
		☒ Inspraak/adviesorgaan: Provincie Drenthe

Aanleiding/voorgeschiedenis

De eigenaar van de woonboerderij aan de Hoofdstraat 7 in Elp had achter de boerderij nog een grote schuur staan. Deze schuur is gesloopt. De eigenaar heeft verzocht in plaats van de schuur een schuurwoning te mogen bouwen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin, zij het dat de schuurwoning niet exact op de plek van de schuur komt te staan, maar meer recht achter de woonboerderij. Ook voorziet het bestemmingsplan in een oprit ten behoeve van de nieuw te bouwen schuurwoning. Bij brief van 2 mei 2019 zijn de raads- en commissieleden geïnformeerd over het ontwerp-bestemmingsplan voor dit perceel.

Voorstel

Toelichting voorstel

Dit perceel ligt in het bestemmingsplan "Elp". Op grond van het bestemmingsplan Elp heeft het deel van het perceel waar de schuur stond wel een woonbestemming, maar bouwen is hier niet mogelijk, omdat op dit deel van het perceel geen bouwvlak aanwezig was. Woningen mogen alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak. Samenvattend voorziet het bestemmingsplan in:

- Mogelijk maken van een schuurwoning achter de bestaande woonboerderij;
- Realisatie groene inrit voor de nieuw te bouwen schuurwoning, (deels) door het dorpsgroen;
- Compensatie dorpsgroen vooraan de straat en door verbreding doorkijk naar achteren;
- Inperken mogelijkheden vergunningvrij bouwen bij de bestaande woonboerderij en bij de nieuw te bouwen schuurwoning door het opnemen van een tuinbestemming buiten de bouwvlakken.



Bestaande situatie:



Nieuwe situatie:



Voor een uitgebreidere inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan.

Alternatieven

N.v.t.

Randvoorwaarden

Een plan moet financieel uitvoerbaar zijn en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is ook financieel uitvoerbaar, nu eventuele planschadeclaims op initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Voor de kern Elp geldt als extra voorwaarde dat moet worden voldaan aan de eisen van het beleid “bouwen op dorpse schaal”. Dit voorziet onder andere in een groene inrichting van het eigen erf en een bijdrage aan het groenfonds. Ten behoeve van deze groene inrichting is door initiatiefnemer een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze is als bijlage opgenomen bij de privaatrechtelijke overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten omtrent planschade, exploitatiekosten en het groenfonds.

Risico's

Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Er kan daarom alleen beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een geldige reden hebben waarom zij geen zienswijze hebben ingediend.

Financiële gevolgen

Geen nadelige financiële consequenties voor de gemeente. Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Eventuele planschadeclaims kunnen op initiatiefnemer worden verhaald. Er wordt door initiatiefnemer geld gestort in het Groenfonds Elp.

Personele gevolgen

N.v.t.

Duurzaamheid

N.v.t.

Publicatieniveau

Voorstel tot vaststellen van het plan is openbaar. Vastgestelde plan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook wordt de vaststelling bekend gemaakt via de Staatscourant en

gemeentelijke communicatiekanalen (krant, website). De bijlagen bij het voorstel zijn ook openbaar, behalve de overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Overig

De in de privaatrechtelijke overeenkomst opgenomen toe te kennen vergoeding aan aanvrager i.v.m. erfinrichting betreft het maximaal te vergoeden bedrag van € 4.000,-. In de regeling is opgenomen dat de vergoeding is gerelateerd aan het investeringsbedrag voor de erfinrichting. Ambtelijk is geopperd een lager bedrag toe te kennen omdat in deze zaak een verhoudingsgewijs hoge vergoeding wordt toegekend. Dit gerelateerd aan een eerdere zaak waar ook de maximale vergoeding is toegekend in relatie tot een beduidend hogere investering.

Vervolgprocedure/communicatie

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Er kan dan nog gedurende zes weken beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een goede reden hebben waarom zij geen zienswijze hebben ingediend.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplankaart;
- Ontwerpbestemmingsregels;
- Ontwerpbestemmingsplantoelichting;
- Raadsbrief 2 mei 2019;
- Publicatietekst ontwerpbestemmingsplan;
- Aanmeldnotitie m.e.r.;
- Beplantingsplan;
- Watertoets;
- Proefsleuvenonderzoek archeologie;
- Inventariserend onderzoek archeologie;
- Ontwerptekeningen schuurwoning 18.7.2018.

Vertrouwelijk

- Privaatrechtelijke overeenkomst initiatiefnemer en gemeente.