

Onderwerp**Bestemmingsplan '14 Woningen Elzenlaan Smilde'****Informatie**

Datum	13 september 2019	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Tiny van Hoek	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	1538582	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
	Bouwman	☐ Communicatieadviseur:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Inkoopadviseur:
		☐ Afdeling:
		☒ Naam medewerker: Douwe van der Laan, Geert van de Logt, Abe Kooi
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Het terrein aan de Elzenlaan, achter de voormalige school ligt al geruime tijd braak. Voor deze locatie bestaan al vele jaren ontwikkelplannen. Koenen Bouw is voornemens ter plaatse maximaal 14 grondgebonden woningen te realiseren. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld worden.

Voorstel**Toelichting voorstel**

In de Structuurvisie Smilde wordt deze locatie aangemerkt als een potentiële ontwikkellocatie. In het Woonplan wordt genoemd dat voor het kerncluster Smilde (Smilde, Bovensmilde en Hoogersmilde) er een woningbehoefte van ca. 80 woningen bestaat tot de periode 2025. Voor Smilde zelf blijkt uit woningmarktanalyse een behoefte van ca. 25 woningen. In Smilde bestaan verschillende harde als zachte plannen waarbij de gezamenlijke plancapaciteit de vraag overstijgt. Onderhavige ontwikkeling van 14 woningen maakt onderdeel uit van de in het Woonplan vermelde plancapaciteit. Hierbij wordt specifiek opgemerkt dat onderhavige ontwikkeling, in tegenstelling tot de overige plannen, een concrete ontwikkeling betreft. Qua locatie (inbreiding) en aansluiting bij de kern (programma sluit aan bij de woningtypologie in de omgeving) voldoet de ontwikkeling ook aan de uitgangspunten in het Woonplan.

In het bestemmingsplan worden 14 woningen mogelijk gemaakt, in de vorm van twee rijtjes van vier en drie twee-onder-een-kapwoningen. Met de verkaveling is rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke structuur. De nieuwe bebouwing vormt een woonhof met een eigen karakter. De fronten van de huizen wijzen naar de wijk, waardoor een soort binnenhof ontstaat met een informeel karakter. Aan de buitenzijde blijft het aanzicht groen. De erfafscheidingen zullen uit groene hagen bestaan. Dit alles is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting. Om dit juridisch volledig af te hechten, stellen wij u voor het



beeldkwaliteitsplan als bijlage bij de Welstandsnota vast te stellen. Dan zal het altijd bij de aanvraag om een omgevingsvergunning betrokken kunnen worden.

In het bestemmingsplan is onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening. Denk aan aspecten als geluid, soortenbescherming, milieuzonering, bodemkwaliteit, etc.

De parkeersituatie gaat uit van twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein (al dan niet in een garage). Verder worden 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd.

De realisatie van maximaal 14 woningen leidt tot een toename van het aantal voertuigbewegingen op de Elzenlaan van minder dan 100 voertuigbewegingen per dag. Hierdoor zullen geen verkeersknelpunten ontstaan. Wel zal rekening gehouden worden met een veilige ontsluiting van het plangebied op de Elzenlaan gelet op de aanwezige bomen ter plaatse.

Aan de woonhof zal in een aparte procedure een straatnaam toegekend worden.

Alternatieven

Het voorliggende plan is na divers overleg tot stand gekomen. Het alternatief is geen medewerking te verlenen aan dit plan. Dan zal de ontwikkelaar zich terugtrekken.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden staan in de regels van het bestemmingsplan.

Risico's

Er zijn geen benoembare risico's.

Financiële gevolgen

Voordat het bestemmingsplan ter inzage gelegd werd, is met de grondeigenaar een anterieure overeenkomst gesloten. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de afspraken tussen partijen om te komen tot ontwikkeling van het exploitatiegebied waarbij de grondeigenaar een risicodragende rol voor de gehele ontwikkeling vervult. Deze afspraken betreffen de inrichting van het openbare gebied, de infrastructuur, mitigerende maatregelen voor vleermuizen, aansluitingen van riolering, leidingen en dergelijke, parkeervoorzieningen.

De gronden die een openbare bestemming zullen krijgen, zullen na oplevering en goedkeuring door de gemeente aan de gemeente in eigendom worden overgedragen voor de som van één euro. Het reguliere onderhoud van de openbare ruimte geschiedt door en voor rekening van grondeigenaar gedurende het eerste jaar nadat oplevering heeft plaatsgevonden. Nadat een jaar vanaf de datum van oplevering is verstreken is het onderhoud en beheer van de openbare voorzieningen voor rekening van de gemeente Midden-Drenthe. Om een moeilijke onderhoudssituatie te voorkomen is ervoor gekozen geen halfverharde paden aan te leggen, maar verharde paden.

Er zijn voor de gemeente geen financiële gevolgen. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de grondeigenaar eventuele planschadekosten voor zijn rekening neemt en zorgt voor de aanleg van de openbare ruimte. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

De woningen zullen geen gasaansluiting krijgen. Bij de uitwerking van de plannen zal verdere aandacht zijn voor het onderwerp duurzaamheid.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

Vooruitlopend op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de bewoners van de woningen aan de Elzenlaan bezocht en hen geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Veel omwonenden waren positief en blij dat de ontwikkeling er gaat komen. Een aantal bewoners van de Elzenlaan is benieuwd welke impact de woningen hebben op de verkeersdruk op de Elzenlaan. Eén bewoner is tegen iedere ontwikkeling, heeft het liefst geen verandering in zijn omgeving en geen andere bewoners om zich heen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben wij beantwoord in de nota van zienswijzen. Ze geven geen aanleiding om het plan te veranderen.

Het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan zijn aan de provincie toegestuurd voor een reactie. De provincie heeft niet gereageerd.

Voor het project is een vormvrije-mer procedure doorlopen. Daaruit is gebleken dat er geen negatieve effecten voor het milieu te verwachten zijn. Het is dan ook niet nodig een milieu-effectrapport op te stellen.

Vervolprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal na twee weken gepubliceerd worden in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het zal worden gemaïld aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemer. De indieners van de zienswijzen zullen een kennisgeving van het vaststellingsbesluit ontvangen. Vervolgens zal het bestemmingsplan zes weken ter inzage liggen ten behoeve van eventueel beroep.

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan met bijlagen
- Raadsbesluit
- Nota van zienswijzen
- Nota van zienswijzen – geanonimiseerd
- Zienswijze 1
- Zienswijze 1 geanonimiseerd
- Zienswijze 2
- Zienswijze 2 geanonimiseerd