

**Onderwerp**                      **Vaststelling bestemmingsplan Woonservicezone Jade  
(deelgebied D) Beilen****Informatie**

|                              |                      |                                                                  |
|------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Datum</b>                 | 29 oktober 2019      | Overleg gepleegd met:                                            |
| <b>Behandelaar</b>           | Nathalie Fels        | <input type="checkbox"/> Financieel adviseur:                    |
| <b>Zaaknummer</b>            | 1558963              | <input type="checkbox"/> Personeelsconsulent:                    |
| <b>Portefeuillehouder</b>    | Wethouder<br>Bouwman | <input type="checkbox"/> Medewerker bestuur en juridische zaken: |
| <b>Besluitvormend orgaan</b> | Gemeenteraad         | <input type="checkbox"/> Communicatieadviseur:                   |
|                              |                      | <input type="checkbox"/> Inkoopadviseur:                         |
|                              |                      | <input type="checkbox"/> Afdeling:                               |
|                              |                      | <input type="checkbox"/> Naam medewerker:                        |
|                              |                      | <input type="checkbox"/> Inspraak/adviesorgaan:                  |

**Aanleiding/voorgeschiedenis***Verzoek*

De Woonservicezone Beilen is opgeknipt in vier deelgebieden (A t/m D). Deelgebied D betreft het gebied langs de westkant van de Vos van Steenwijkstraat met daarin de Mr. Harm Smeengeschool, de oude kleuterschool (Beilerkorf) en 18 rijenwoningen van Woonservice. Deze 18 woningen zijn inmiddels gesloopt.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 9 levensloopbestendige huurwoningen en 4 (gezins-) koopwoningen aan de Vos van Steenwijkstraat. De koopwoningen worden door een marktpartij ontwikkeld. Achter de Vos van Steenwijkstraat staat de kleuterschool. Dit gebouw zal worden verbouwd naar 3 levensloopbestendige appartementen. Op deze wijze wordt de karakteristieke waarde van het gebouw behouden en krijgt het een passende herbestemming. Omdat de 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. In dit plan worden kaders en uitgangspunten gegeven om de kwaliteit van de woningen en de omgeving te kunnen waarborgen. Het beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bestemmingsplan 'Jade (deelgebied D) te Beilen', zal afzonderlijk door de raad worden vastgesteld.

*Akoestisch onderzoek*

Binnen dit bestemmingsplan wordt o.a. de bestaande kleuterschool intern verbouwd tot drie appartementen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op advies van de RUD is gesteld dat een akoestisch onderzoek naar aanleiding van het zuidelijk gelegen schoolplein van de Mr. Harm Smeenge School noodzakelijk is.



De belangrijkste conclusie van dit rapport is dat er een afscherming (green wall) dient te komen tussen de noordzijde van het schoolplein en de nieuw te realiseren appartementen in de bestaande kleuterschool.

#### *Anterieure overeenkomst (vandaar, geen exploitatieplan)*

Voor het plan is een anterieure overeenkomst opgesteld. Het project is voor de gemeente kosten-neutraal. De initiatiefnemer draagt alle kosten. De gemeente heeft het oude kleuterschooltje in het plan ingebracht. Omdat voor dit plan een anterieure overeenkomst is opgesteld, hoeven we voor het verhalen van de kosten geen exploitatieplan op te stellen.

#### *Ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 5 september 2019 ter inzage gelegen. De provincie Drenthe heeft per brief laten weten zich in het plan te kunnen vinden er vanuit gaande dat er geen wijzigingen meer worden doorgevoerd. Ook het waterschap kan zich vinden in voorliggend plan. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Een nadere toelichting hierop kunt u lezen in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

#### *Wat vindt de omgeving ervan?*

Voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure heeft initiatiefnemer eind februari van dit jaar een inloopbijeenkomst georganiseerd om de plannen te presenteren. Er was veel interesse en grote belangstelling voor het plan. De reacties waren erg positief. In een incidenteel geval was er sprake van gereserveerdheid ten opzichte van deze planontwikkeling. Dit had betrekking op de vier te realiseren woningen van de marktpartij. Deze marktpartij heeft in een afzonderlijk, positief gesprek met deze bewoners hierover gesproken.

Per abuis en onbedoeld heeft initiatiefnemer destijds verzuimd om een direct aangrenzende 'gebruiker' van het gebied voor deze inloopbijeenkomst uit te nodigen. Wel is de inloopbijeenkomst op voorhand in de Krant van Midden-Drenthe gepubliceerd. Dat de gebruiker per abuis niet was uitgenodigd, werd pas duidelijk toen de gebruiker van het gebied op initiatief van gemeente en initiatiefnemer, eind augustus jl. werd uitgenodigd om bijgepraat te worden over de laatste stand van zaken over de aangrenzende planontwikkeling. Dit gesprek heeft plaatsgevonden alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

Toen duidelijk werd dat de communicatie in het voortraject niet goed was verlopen, is hier door initiatiefnemer direct op gereageerd. Vrij snel daarna heeft een (vervolg) gesprek plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, gebruiker en gemeente. Daar waar eventuele knelpunten mbt de uitvoering van het project zijn gesignaleerd, wordt in gezamenlijk overleg gekeken naar een passende oplossing. De gebruiker van het gebied heeft echter nog wel gemeend een zienswijze in te dienen. De zienswijze leidt echter niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Een nadere toelichting hierop kunt u lezen in de bijgevoegde Nota van zienswijzen.

## **Voorstel**

### **Toelichting voorstel**

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan, met inachtneming van de nota van zienswijzen, 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 om dit bestemmingsplan niet vast te stellen. Net als het vaststellen van een bestemmingsplan, moet ook het niet vaststellen van een bestemmingsplan goed onderbouwd worden. Dit mag alleen met redenen die voor ruimtelijke ordening van belang zijn. Een dergelijk besluit is echter niet in lijn met het reeds eerder afgegeven positieve principebesluit voor deze voorgenomen ontwikkeling en het ontwerpbestemmingsplan dat onlangs ter inzage heeft gelegen.

### **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. Voor de huurwoningen is de ambitie gesteld om binnen de mogelijkheden zo duurzaam mogelijk te bouwen. De ontwikkeling gaat uit van gasloze woningen. De woningen krijgen een zeer goed geïsoleerde schil, een gebalanceerd ventilatiesysteem en zonnepanelen op de daken.

### **Publicatieniveau**

Het advies is 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](http://ruimtelijkeplannen.nl). Vervolgens komt het bestemmingsplan zes weken ter inzage te liggen ten behoeve van eventueel beroep.

### **Bijlagen**

- Vast te stellen bestemmingsplan
- Nota van zienswijzen (geanonimiseerd)
- Raadsbesluit