



Raadsvergadering d.d. 14 september 2010 agendapunt 11

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 24 augustus 2010

Onderwerp:	Bestemmingsplan "partiële herziening woningbouw Zuidoevers Zuidlaardermeer" /beeldkwaliteitsplan "Zuidoevers Zuidlaardermeer"
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer / mw. N. Hofstra
Behandelend ambtenaar:	Dhr. O. Strijker
Doorkiesnummer:	0592 - 266 818
E-mail adres:	o.strijker@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Het ontwerp Bestemmingsplan "partiële herziening woningbouw Zuidoevers Zuidlaardermeer" vaststellen.</li><li>2. Het ontwerp Beeldkwaliteitplan "Zuidoevers Zuidlaardermeer" vaststellen.</li><li>3. Besluiten voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.</li><li>4. Instemmen met het starten van de benodigde procedure op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.</li></ol>
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Raadsbesluit (bijgevoegd)</li><li>- Ontwerp partiële herziening woningbouw Zuidoevers Zuidlaardermeer (ter inzage)</li><li>- Planregels (ter inzage)</li><li>- Beeldkwaliteitsplan Zuidoevers Zuidlaardermeer (ter inzage)</li><li>- Ecologisch onderzoek herziening bestemmingsplan De Groeve (ter inzage)</li></ul>

## TOELICHTING

### Inleiding

In verband met de tegenvallende kaververkoop heeft Verver & Jet Winters makelaars in november 2008 een second opinion uitgevoerd. Hier is uitgekomen dat het plan niet meer geheel aansluit bij de wensen van de consument in de huidige markt. De oorzaak van de tegenvallende kaververkoop ligt voornamelijk bij de veranderde economische situatie.

Om de kaververkoop te bevorderen heeft Verver & Jet Winters makelaars enkele adviezen aangedragen, namelijk:

1. Waar met kleine aanpassingen herverkavelen mogelijk is, dit doen zodat meer 'kleinere' kavels ontstaan, aangezien daar meer belangstelling voor is. De grote kavels krijgen daardoor tevens een meer exclusief karakter;
2. Een aanlegplaats voor boten realiseren, dit benadrukt de exclusiviteit van het wonen bij het Zuidlaardermeer;
3. De beeldkwaliteitseisen versoepelen, zodat meer mensen de mogelijkheid krijgen om hun droomhuis te bouwen;

Ons college heeft tot de voorgestelde aanpassingen van de stedenbouwkundige opzet besloten in uw vergadering van 2 juni 2009. De grote wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan zijn: van 25 naar 34 kavels op hetzelfde grondgebied, realisatie van een haventje voor de aanleg van circa 35 recreatieboten en versoepeling van enkele beeldkwaliteitseisen.



Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en ontwerp Beeldkwaliteitplan zijn de juridische uitwerking van de reeds eerder aangepaste stedenbouwkundige opzet. Het is niet nodig een voorontwerp in procedure te brengen omdat er voor wat betreft ruimte beslag geen wijziging optreedt in het totaal aantal vierkante meters woningbouwgrond.

### **Vervolprocedure**

Na vaststelling van het Ontwerp Bestemmingsplan en Ontwerp Beeldkwaliteitplan zal de bestemmingsplanprocedure verder in werking treden. Dat betekent dat er na vaststelling een ter visietermijn van 6 weken geldt, waarbinnen zienswijzen kunnen worden ingediend. Na verwerking van deze zienswijzen zal uw raad worden gevraagd het Bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de daarop volgende termijn van ter inzage legging is de mogelijkheid aanwezig om bezwaren in te dienen bij de Raad van State. Afhankelijk van ingediende bezwaren, zal het bestemmingsplan in werking kunnen treden begin 2011. Ingediende bezwaren bij de Raad van State leidt tot een uitstel van de in werking treding van maximaal 12 maanden.

De bestemmingsplanprocedure is een zelfstandige en losstaande procedure en heeft geen directe raakvlakken met andere onderdelen van het project Zuidoevers Zuidlaardermeer.

Bewoners en mogelijke andere belanghebbenden kunnen op basis van deze partiële bestemmingsplanherziening een verzoek tot planschade indienen. De verwachting is dat er mogelijk sprake is van een geringe planschade.

### **Financiële consequenties**

De planeconoom heeft de financiële consequenties van deze planaanpassing uitgerekend. De plankosten voor de aanpassingen zijn geraamd op € 175.000. Daarnaast hebben we te maken met stijgende verkoopkosten a € 9.000 en de aanleg van de haven die ca. € 375.000 zal gaan kosten. De kavelprijzen zijn vastgesteld door het college op d.d. 2-3-2010. Doordat het aantal kavels toeneemt, neemt de grondopbrengst toe. De met de planaanpassingen gemoeide kosten worden gedekt uit de stijging van de grondopbrengst. Volgens bijgevoegde raming zal in 2019 sprake zijn van een bijna sluitende grondexploitatie (ca. € -10.000). De gehele planaanpassing is meegenomen in de grondexploitatie voor Zuidoevers Zuidlaardermeer die bij de najaarsnota 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld.

### **Adviezen**

De projectpartners – Het Drentse Landschap, Provincie Drenthe en Het Waterschap Hunze en Aa's – steunen deze planherziening.

### **Gevraagd besluit**

1. Het ontwerp Bestemmingsplan "partiële herziening woningbouw Zuidoevers Zuidlaardermeer" vaststellen.
2. Het ontwerp Beeldkwaliteitplan "Zuidoevers Zuidlaardermeer" vaststellen.
3. Besluiten voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Instemmen met het starten van de benodigde procedure op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.



Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen, secretaris