



Raadsvergadering d.d. 12 juli 2011 agendapunt 18

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 21 juni 2011

Onderwerp:	Voorontwerp bestemmingsplan "Herontwikkeling Bovendiepen te Zuidlaren"
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	Dhr. H.J. Klok
Doorkiesnummer:	0592 - 266 609
E-mail adres:	h.klok@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none">1. Het voorontwerp bestemmingsplan "Herontwikkeling Bovendiepen Zuidlaren", conform de gemeentelijke inspraakverordening, vrijgeven voor inspraak;2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opstellen;3. burgemeester en wethouders opdragen de bestemmingsplanprocedure en het vooroverleg met alle relevante partners te starten;4. het inspraaktraject starten na augustus 2011.
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Voorontwerp bestemmingsplan "herontwikkeling Bovendiepen te Zuidlaren" (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

Slokker Vastgoed heeft in 2007 de ontwikkelcompetitie Bovendiepen te Zuidlaren gewonnen. De competitie betrof de bouw van 24 patiobungalows en 3 vrijstaande woningen. Slokker Vastgoed heeft daarvoor toen het plan De Zeven Hoven ontwikkeld. Dit plan is vanwege markttechnische redenen niet tot ontwikkeling gekomen. Slokker Vastgoed heeft een herontwikkelplan opgesteld. In uw collegevergadering van 15 juni 2010 is besloten in te stemmen met het concept herontwikkelplan.

De gewenste herontwikkeling past binnen de Europese-, provinciale- en gemeentelijke beleidnotities, wetten en verdragen, behoudens het bestemmingsplan. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Bovendiepen. Het is daarom noodzakelijk om voor de ontwikkeling een apart bestemmingsplan op te stellen.

Voor het initiatief is door BügelHajema Adviseurs bv. een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het opgestelde plan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. Het bestemmingsplan maakt het ingediende bouwplan mogelijk.

De kosten die vanuit gemeentewege moeten worden gemaakt om het initiatief mogelijk te maken, zullen middels een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden gedekt. In het kader van eventuele planschadeclaims zal een planschadeovereenkomst getekend moeten worden, zodat wij als gemeente worden gevrijwaard van eventuele planschadeclaims.



Argumenten

1.1 *Het plan is in overeenstemming met het Europees – en Provinciaal beleid en Rijksbeleid.*

Het initiatief is in overeenstemming met de relevante Europese - en Provinciale beleidsnotities, wetten en verdragen en Rijksnotities, -wetten en -verdragen.

1.2 *Met de aanpassing van het vigerende bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan de herontwikkeling van Bovendiepen.*

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de voorgenomen ontwikkeling, dit komt doordat het vigerende bestemmingsplan destijds is opgesteld voor de ontwikkeling van patiobungalows. Door medewerking te verlenen aan dit bestemmingsplan voor deze specifieke locatie kan medewerking worden verleend aan de gevraagde ontwikkeling.

1.3 *Het herontwikkelplan sluit aan bij de uitgangspunten van het vigerende bestemmingsplan Bovendiepen*

Het bestemmingsplan Bovendiepen is opgesteld om de bouw van vrijstaande woningen mogelijk te maken. Het herontwikkelplan gaat, net als het eerdere plan dat op 27 oktober 2009 akkoord werd bevonden, uit van 23 vrijstaande woningen. Ook deze vrijstaande woningen zijn gelet op de maatvoering op de begane grond en de mogelijkheden om persoonlijke wensen te in te vullen geschikt voor meerdere doelgroepen. Hiermee sluit het plan aan bij de grondgedachte van het bestemmingsplan Bovendiepen, namelijk de bouw van vrijstaande woningen voor meerdere doelgroepen.

1.4 *Het bouwen van 23 vrijstaande woningen beperkt het exploitatieverlies voor Slokker Vastgoed*

Slokker Vastgoed heeft in het kader van het eerste plan De Zeven Hoven in 2008 de grond van de gemeente gekocht voor 2.950.000,- EUR (ex BTW). Naast het aankoop bedrag zijn door Slokker Vastgoed kosten gemaakt voor het herontwikkelplan. Tegen deze kosten staan tot op heden geen inkomsten. Met de uitvoering van het herontwikkelplan kan Slokker Vastgoed op termijn (na onherroepelijk worden van het benodigde bestemmingsplan) de grond alsnog in exploitatie brengen.

1.4 *De welstandscommissie is akkoord met het herontwikkelplan*

Het herontwikkelplan is 12 januari 2011 voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft aangegeven dat bij de definitieve indiening van het ontwerp, het plan op een positieve beoordeling kan rekenen.

3.1 *Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist*

Het opstellen van een exploitatieplan is bij dit project niet van toepassing, omdat er een overeenkomst met de initiatiefnemers wordt gesloten. De onderhandelingen bevinden zich op dit moment in een ver gevorderd stadium, vandaar dat is besloten het bestemmingsplantraject alvast op te starten.

In de overeenkomst wordt overeengekomen dat er kostenverhaal plaats vindt en dat alle toe te rekenen kosten op basis van de Wro en Bro in rekening worden gebracht. De geschatte toe te rekenen kosten voor dit project bedragen 30.000,- EUR.



Kantttekeningen

5.1 Juridische procedures

Het ontwikkelen van een gebied is niet zonder risico. Juridische procedures door zienswijzen of beroep tegen het bestemmingsplan kunnen redenen zijn dat het project wordt vertraagd of geen doorgang kan vinden.

5.2 Niet getekende overeenkomst

In het kader van kostenverhaal zullen alle door de gemeente gemaakte kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Op dit moment hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden over de totale kosten, initiatiefnemer is hiervan op de hoogte en de anterieure overeenkomst is recentelijk toegestuurd. Naar verwachting zal op redelijk korte termijn de overeenkomst getekend worden.

5.3 Niet getekende planschadeovereenkomst

In het kader van eventuele planschadeclaims zal een planschadeovereenkomst getekend moeten worden, zodat wij als gemeente worden gevrijwaard van eventuele planschadeclaims. De initiatiefnemer is op de hoogte van de overeenkomst, ook deze is recentelijk toegestuurd. Naar verwachting zal ook deze overeenkomst op redelijk korte termijn getekend worden.

Vervolgprocedure

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening zal het voorontwerp van het bestemmingsplan "Herontwikkeling Bovendiepen" gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal vooraf worden gepubliceerd in de Oostermoer/ Noordenveld. Binnen de termijn van de ter inzage legging heeft iedereen de mogelijkheid inspraakreacties over het plan naar voren te brengen.

Na verwerking van de eventueel ingebrachte inspraakreacties zal het bestemmingsplan kunnen worden uitgewerkt tot een ontwerpbestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan is uitgewerkt tot een ontwerp bestemmingsplan zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd, tijdens deze ter inzage legging kunnen belanghebbenden eventueel zienswijzen indienen. Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zal het plan aan uw raad worden aangeboden.

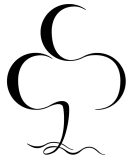
Financiële consequenties

De totale kosten van de begeleiding van het project zijn door ons geraamd op 30.000,- EUR. Dit bedrag zal in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Op redelijk korte termijn zal de bijbehorende overeenkomst worden getekend.

Mocht de initiatiefnemer besluiten niet akkoord te gaan met de overeenkomst, dan zal de procedure worden beëindigd.

Adviezen

In het kader van overleg (conform artikel 3.1.1. BRO) wordt het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan alle relevante overleg partners.



Gevraagd besluit

1. Het voorontwerp bestemmingsplan “Herontwikkeling Bovendiepen Zuidlaren”, conform de gemeentelijke inspraakverordening, vrijgeven voor inspraak;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opstellen;
3. burgemeester en wethouders opdragen de bestemmingsplanprocedure en het vooroverleg met alle relevante partners te starten;
4. het inspraaktraject starten na augustus 2011.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

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