



Raadsvergadering d.d. 15 februari 2011 agendapunt 12

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 25 januari 2011

Onderwerp:	Projectbesluit "Noordhoff ongenummerd 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. De "Nota van beantwoording zienswijze ontwerp projectbesluit Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren" vaststellen;2. het projectbesluit "Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren" gewijzigd vaststellen;3. besluiten voor dit bouwplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door een reeds overeengekomen anterieure exploitatieovereenkomst.
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Projectbesluit "Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren" (ter inzage)- Nota van beantwoording zienswijze ontwerp projectbesluit " Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren" (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

Begin 2008 is met toepassing van een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO (oud) een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woning op een perceel aan de Noordhoff ong. te Zuidlaren. Het bouwplan voorzag in een goede stedenbouwkundige invulling van het braakliggende terrein aan de Noordhoff te Zuidlaren. Na het verkrijgen van de bouwvergunning heeft de ontwikkelaar het plan op de markt gebracht. Uiteindelijk is alleen het perceel gekocht ten behoeve van een zelf te ontwikkelen bouwplan. Als gevolg hiervan is de reeds verleende bouwvergunning door de ontwikkelaar ingetrokken, de vrijstelling is hiermee komen te vervallen. Sinds de aankoop van het perceel zijn de eigenaren bezig met het nieuwe bouwplan. Op 29 september 2010 is door de nieuwe eigenaren een bouwaanvraag ingediend voor de realisatie van een soortgelijke woning.

Recentelijk is in het college besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan middels een projectbesluit. Uw gemeenteraad is op 12 oktober 2010 hiervan in kennis gesteld. Het ontwerp projectbesluit heeft vanaf 12 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpprojectbesluit is één zienswijze ontvangen.

Voor de beantwoording van de zienswijze is een "nota beantwoording zienswijze ontwerp projectbesluit Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren" opgesteld. Deze nota is als bijlage opgenomen. De ingebrachte zienswijze heeft niet tot gevolg dat het plan aangepast dient te worden.

Wel zijn er enkele wijzingen doorgevoerd in het projectbesluit zelf. In het projectbesluit zijn de namen van de initiatiefnemers opgenomen en zaten er enkele hiaten in de toelichting en voorschriften. Het zijn



wijzigingen van minimale omvang maar bij de definitieve vaststelling dienen deze aangepast te zijn.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan

De ingediende zienswijze richt zich op de punten lichthinder, privacy en een aanwezige tuinmuur. Zoals uit de nota van beantwoording zienswijze ontwerp projectbesluit Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren blijkt, zal de realisatie van de woning niet leiden tot een onevenredig verzwaring ten opzichte van de huidige situatie. De huidige situatie verandert wel, echter is er naar onze mening geen sprake van een onacceptabele wijziging. Tevens wijkt het plan nauwelijks af van de in 2008 verleende bouwvergunning. Deze vergunning maakte de realisatie van een nagenoeg gelijke hoofdvorm (woning) mogelijk. De zienswijze wordt op de aangeleverde punten dan ook ongegrond verklaard.

Medewerking middels projectbesluit is in afwijking van het bestaande beleid mogelijk in dit specifieke geval

Normaliter wordt medewerking verleend middels een bestemmingsplan. In dit specifieke geval is besloten om middels een projectbesluit medewerking te verlenen. Het verschil tussen een projectbesluit en een bestemmingsplan is dat de procedurele doorlooptijd korter is (en daarmee het kostenverhaal lager). De reden om, afwijkend van het beleid, te kiezen voor een sneller alternatief vindt haar oorsprong in het feit dat de initiatiefnemers vanaf 2008 bezig zijn met het door hun gewenste bouwplan en dat wij daarin niet helder genoeg gecommuniceerd hebben over de te volgen procedure en het daarmee gemoeide kostenverhaal. Van precedentwerking is geen sprake omdat het een zeer specifiek plan betreft. Tevens is er bij dit project sprake van een concreet bouwplan, waarvoor een projectbesluitprocedure zich uitstekend leent.

Het gewenste bouwplan is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid

Het bouwplan is in overeenstemming met het Rijksbeleid, Provinciaal - en gemeentelijk beleid. Het bouwplan is te kleinschalig van omvang om raakvlak te hebben met het Rijksbeleid/ Nota ruimte. Voor het provinciaal beleid geldt dat door de geringe omvang het bouwplan een positieve bijdrage kan leveren aan de kwaliteiten van Drenthe, net zoals het eerdere plan. Het plan voorziet in een goede invulling van een braakliggend terrein. Vanuit gemeentelijk beleid past het voornemen binnen de stedenbouwkundige kaders en past het plan binnen het structuurplan. Het structuurplan geeft geen randvoorwaarden voor de diverse inbreidingslocaties die aanwezig zijn.

De wijzigingen in het projectbesluit hebben geen nadelige invloed op de omgeving

Er zijn enkele wijzigingen in het projectbesluit doorgevoerd. De wijzigingen hebben betrekking op het weglaten van de namen van de initiatiefnemers, een toevoeging in de toelichting en een wijziging in de regels. Er is sprake van kleine wijzigingen die geen nadelige invloed hebben op het plan alsmede de omgeving.

Eventuele planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer

In het kader van eventuele planschadeclaims is er een planschadeovereenkomst getekend. Middels deze overeenkomst is de gemeente gevrijwaard van planschadeclaims.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist

Het opstellen van een exploitatieplan is bij dit project niet van toepassing, omdat een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers is gesloten. In de overeenkomst is 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 toe te rekenen plan- en proceskosten voor dit project zijn geraamd op € 10.000,00. Dit betreft een maximum bedrag. De overeenkomst is recentelijk gesloten.



Vervolgprocedure

Na vaststelling door de raad worden de provincie Drenthe en de Inspecteur in kennis gesteld van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Uiterlijk na 6 weken wordt de vaststelling gepubliceerd in de Oostermoer en (digitale) Staatscourant. De appellant worden hiervan eveneens in kennis gesteld.

Financiële consequenties

De totale kosten van de begeleiding van het project zijn door ons geraamd op maximaal 10.000,00 EUR. Dit bedrag zal in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Recentelijk is de anterieure exploitatieovereenkomst getekend.

Adviezen

In het kader van overleg (conform artikel 3.1.1 BRO) is het ontwerp "Projectbesluit Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren" toegezonden aan de provincie Drenthe, het waterschap Hunze en Aa's en de overige overlegpartners. Alle overlegpartners hebben instemmend op het ontwerp projectbesluit gereageerd.

Gevraagd besluit

1. De "Nota van beantwoording zienswijze ontwerp projectbesluit Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren" vaststellen;
2. het projectbesluit "Noordhoff ongenummerd te Zuidlaren" gewijzigd vaststellen;
3. besluiten voor dit bouwplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd door een reeds overeengekomen anterieure exploitatieovereenkomst.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

secretaris