

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 22 oktober 2013

Portefeuillehouders:	dhr. H. Berends
Behandelende ambtenaar:	dhr. J.E. Ploeger
Doorkiesnummer:	0592 – 266 884
E-mail adres:	j.e.ploeger@tynaarlo.nl
Referentie:	2013037434
Zaaknummer:	2013028720
Bijlagen:	- raadsbesluit (bijgevoegd)

Onderwerp

Wijziging bestemming van het perceel Hunzeweg 35 in De Groeve.

Gevraagd besluit

1. De eigenaren van het perceel Hunzeweg 35 in De Groeve mededelen, dat in principe en onder de voorwaarden genoemd onder 2 de bereidheid bestaat om de bestemming van het perceel Hunzeweg 35 in De Groeve te wijzigen van “horeca” in “wonen”, waarbij het aantal woningen beperkt is tot 1;
2. burgemeester en wethouders uit te nodigen, nadat een overeenkomst “vrijwaring planschade” is ondertekend en met initiatiefnemer overeenstemming is bereikt over de financiële voorwaarden waaronder de medewerking geschiedt, daartoe een bestemmingsplan in procedure te brengen;
3. te bepalen, dat dit bestemmingsplan schriftelijk in de inspraak en het wettelijk overleg met rijk en provincie etc. kan worden gebracht;
4. burgemeester en wethouders na afronding van de inspraak en het wettelijk overleg uit te nodigen om het bestemmingsplan in “ontwerp voor de vaststelling ter inzage te leggen, dit conform artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding en doel van het bestemmingsplan.

In het pand Hunzeweg 35 in sinds jaar en dag het café met dienstwoning “De Buurman” gevestigd. De eigenaar stopt per 1 november 2013 met het café. Het café heeft een oppervlakte van 40 m², waardoor de woonruimte beperkt is. In de toekomst wordt van het pand weer een woning gemaakt die aan de eisen van de tijd kan voldoen.

Gevraagd wordt om een wijziging van de bestemming “horeca” in “wonen”, waarbij het “wonen” beperkt is tot 1 woning. M.a.w. de huidige dienstwoning wordt omgezet tot een reguliere woning, waarbij de caféruimte bij de woning kan worden getrokken.

Om de volgende redenen zien wij alleen maar voordelen om aan het initiatief medewerking te verlenen:

- a. Een gebruik als horecapand tussen woningen kan tot overlast leiden. In de huidige situatie is daarvan geen sprake, maar bij verkoop als horecapand is het altijd maar afwachten welke vorm van horeca zich ter plaatse vestigt;
- b. Ook de situering aan een drukke doorgaande weg zonder voldoende parkeergelegenheid is verre van ideaal voor een horecafunctie;
- c. Wijziging van de bestemming sluit aan bij het gebruik van het merendeel van de panden in de buurt.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

We gaan proberen om bestemmingsplannen in de toekomst zoveel mogelijk in eigen beheer te maken. Dit enerzijds om de kosten te drukken en anderzijds gebruik te maken van de “know how” die in de eigen organisatie aanwezig is. Aanwezige kennis gaat daardoor niet verloren.

Het bestemmingsplannetje voor het perceel Hunzeweg 35 is het eerste dat wij op die manier gaan maken.

Ook proberen wij de procedure wat te stroomlijnen.

De gemeenteraad is het bevoegde gezag om te oordelen over een bestemmingswijziging. De raad wordt daarom in het prille stadium, waarbij besloten moet worden of al dan niet medewerking wordt verleend aan een initiatief, bij het initiatief betrokken.

Daarbij geven wij ook aan hoe toepassing kan worden gegeven aan de Inspraakverordening. In dit geval - gelet op de geringe impact - uitsluitend schriftelijk. Het college stelt daarna het bestemmingsplan in voorontwerp op en brengt dat in de inspraak en het wettelijk overleg met rijk, provincie, waterschappen e.d. De ingekomen reacties worden door ons van commentaar voorzien en wij leggen het bestemmingsplan daarna “in ontwerp voor de vaststelling ter inzage”.

De gemeenteraad krijgt ten slotte de nota van zienswijzen voorgelegd en kan dan een besluit nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voordeel hiervan is, dat de gemeenteraad de regie heeft zowel aan het begin van de procedure, als moet worden besloten of al dan niet medewerking aan een initiatief wordt verleend als aan het eind van de procedure, bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoe informeren we de inwoners?

Door middel van publicatie en terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Als alles meezit, zou het bestemmingsplan in het tweede kwartaal van 2014 kunnen worden vastgesteld.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Gelet op het feit dat wij veel werkzaamheden in eigen beheer gaan doen, brengen wij het in de Legesverordening 2013 opgenomen bedrag van € 3.119,25 in rekening. Daartoe krijgt initiatiefnemer een overeenkomst voorgelegd.

Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Initiatiefnemer moet ook - voordat de procedure wordt opgestart - de gemeente Tynaarlo vrijwaren van aanspraken van derden op planschadevergoeding en wel door middel van ondertekening van een overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo

P. Adema , burgemeester

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