

Raadsvergadering d.d. 21 januari 2014 agendapunt 11

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 12 november 2013

Portefeuillehouder: H. Berends
Behandelende ambtenaren: J.E. Ploeger en E. Wever Doorkiesnummer: 0592 – 266 884 E-mail adres: j.e.ploeger@tynaarlo.nl Zaaknummer: 2013006577 Referentie: 2014000884
Bijlage: ontwerpraadsbesluit (bijgevoegd)

### **Aangepast raadsvoorstel.**

#### **Onderwerp**

*Toepassing gemeentelijke coördinatie-regeling voor de bouw van 3 drijvende recreatiewoningen op de percelen Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde).*

#### **Gevraagd besluit**

1. De coördinatie-regeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van (1) de herziening van het bestemmingsplan "Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde" en (2) de omgevingsvergunning voor de bouw van 3 drijvende recreatiewoningen op de percelen Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde.
2. Op grond van de Inspraakverordening te bepalen dat het bestemmingsplan en het bouwplan te zijner tijd gedurende zes weken in voorontwerp ter inzage worden gelegd met de mogelijkheid van het indienen van een schriftelijke zienswijze.

#### **Toelichting.**

In de raadsvergadering van 27 augustus 2013 hebben wij u voorgesteld om de gemeentelijke coördinatie-regeling toe te passen voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning om de bouw van 3 drijvende recreatiewoningen op de percelen Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde, mogelijk te maken.

Dit voorstel hebben wij terug genomen, nadat u aangaf dat verwijdering van de door de initiatiefnemer zonder vergunning aangebrachte ophoging van het terrein ongedaan moest worden gemaakt, voordat de bouw bespreekbaar zou kunnen zijn.

Ook vroeg uw raad om een nadere onderbouwing waarom in deze specifieke situatie medewerking zou moeten worden verleend aan de bouw van drijvende recreatiewoningen.

### **Beantwoording vragen d.d. 27 augustus 2013.**

#### **Verwijdering grond.**

Op 25 mei 2011 is aan de vorige eigenaar omgevingsvergunning, onderdeel bouwen van een bouwwerk, verleend voor een looppad en parkeerplaats op het perceel **Groningerweg 27 te Eelderwolde**.

Eerder op 31 maart 2011 had het Meerschapp Paterswolde daarvoor vergunning verleend. De vergunning is verleend onder voorwaarde, dat de grootte van de parkeerplaats maximaal 3 m1 x 5 m1 mag bedragen en de breedte van het voetpad maximaal 1,2 meter mag bedragen. Dit is in de omgevingsvergunning verwerkt.

Beide vergunningen zijn onherroepelijk geworden. Dit impliceert dus ook dat de door de vorige eigenaar opgebrachte verhoging op het perceel Groningerweg 27 rechtens onaantastbaar is geworden.

Voor het niet vergunde deel is in overleg tussen initiatiefnemers, het IVN afdeling Eelde- Paterswolde en de gemeente het opgebrachte zand verwijderd en afgevoerd. Initiatiefnemer heeft ons toestemming verleend om de door de vorige eigenaar opgebrachte grond op het perceel Groningerweg 23a te Eelderwolde te verwijderen. Die grond is door ons op 13 januari 2014 verwijderd. Daarmee is in alle opzichten aan de eis van verwijdering van de zonder vergunning opgebrachte grond voldaan.

Wij willen niet dat er extra parkeerruimte op de percelen in de Leegte komt. De "vergunde parkeerplaats" moeten wij respecteren. Uit oogpunt van verkeersveiligheid is het ongewenst dat auto's vanaf de Groningerweg via het fietspad naar het gebied In de Leegte rijden en omgekeerd. Wij gaan dit als voorschrift aan de t.z.t. te verlenen omgevingsvergunning verbinden. Er is immers op het parkeerterrein bij het Scandinavisch Dorp voldoende vrije parkeerruimte.

### **Waarom verlenen wij medewerking aan de bouw van drijvende recreatiewoningen?**

Wij zijn van mening dat de in het gebied aanwezige natuurwaarden (zie het kopje Ligging in de ecologische hoofdstructuur hierna) ermee gebaat zijn dat de recreatiewoningen grotendeels in het water worden gebouwd. De bestaande recreatiewoningen op het land worden afgebroken en daarvoor in de plaats komen kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen.

Deze recreatiewoningen mogen slechts "recreatief worden bewoond". Permanente bewoning is dus uitgesloten. Aan te verlenen omgevingsvergunning zal het voorschrift worden verbonden dat slechts bewoning als "recreatiewoning" is toegestaan en wel jaarlijks in de periode van 15 april tot 15 september.

Het verlenen van medewerking schept geen precedentes. Er is sprake van vervangende nieuwbouw. De (recreatie)woningen worden ook niet permanent bewoond.

### **Gebied In de Leegte.**

Bij brief van 13 februari 2013 hebben wij u in kennis gesteld van de procedure van de herziening van het bestemmingsplan "Paterswoldsemeer".

Aangezien het Familiehotel Paterswolde en het Scandinavisch Dorp in Eelderwolde al zijn ondergebracht in het bestemmingsplan "Kleinere kernen" is besloten om voor het gebied In de Leegte op basis van concrete bouwplannen afzonderlijke bestemmingsplannen te maken en de rest van het gebied in een Beheersverordening onder te brengen. In dat gebied worden namelijk geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. De opdracht is inmiddels uitgezet bij Oranjewoud.

In 1999 is aan een deel van het bestemmingsplan "Paterswoldsemeer" door gedeputeerde staten de goedkeuring onthouden. Het betrof de bestemming "zomerhuizen en stacaravanterrein" van het gebied In de Leegte. Gedeputeerde staten waren van mening dat de hoofdbestemming "natuur" moest zijn. De vervanging van de **bestaande zomerhuisjes of caravans** door nieuwe – was op zich prima maar dan wel binnen de bestemming "natuur".

In verband met de onthouding van goedkeuring moet worden teruggevallen op het bestemmingsplan Buitengebied Eelde 1974, waarin het gebied is bestemd voor "natuurschoongebied". De bestaande recreatiewoningen en caravans vallen daarbij onder het overgangsrecht. Op grond van artikel 23, lid 2 van het bestemmingsplan "Buitengebieden herziening voorschriften 1984" van de voormalige gemeente Eelde mogen deze opstallen slechts gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Gedeputeerde staten en wij hebben in het verleden in één geval medewerking verleend aan de nieuwbouw van een recreatiewoning in het gebied en wel met toepassing van artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening (oud). Na die tijd zijn er – voor zover bekend – geen nieuwe aanvragen ingediend.

Eind 2012 en in 2013 heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemers, het Meerschap Paterswolde (de eigenaar van de ondergrond), de provincie Drenthe en het I.V.N. afdeling Eelde- Paterswolde over de haalbaarheid van vervangende nieuwbouw van de bouw van 3 recreatiewoningen op de percelen Groningerweg 23a, 27 en 27a te Eelderwolde. Daarbij is vooral gekeken hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de in het gebied aanwezige natuurwaarden.

### **Ligging in de Ecologische Hoofdstructuur.**

Gedeputeerde staten hebben op **26 juni 2013** besloten om het hele gebied In de Leegte toe te voegen aan de kaart Herijking EHS 2013.

Uit de rapporten "Toetsing Flora- en faunawet" d.d. 28 maart 2013 en "Nee-tenzij-toets" d.d. 6 augustus 2013, die voor u in de raadsportefeuille ter inzage zijn gelegd, blijkt het volgende.

De woningen worden grotendeels gebouwd op caissons op het water. De huidige bebouwing op het land wordt verwijderd. Door de bouw van de woningen op het water kan de aanvoer van materialen grotendeels over water plaatsvinden. Hierdoor treedt tijdens de bouw geen areaalverlies op door het aanleggen van extra paden.

Bij de uitvoering van de voorgenomen ingreep wordt ook geen afbreuk gedaan aan de huidige of potentiële waarden en kenmerken van het EHS- gebied. De huidige natuurwaarde is laag maar er is potentie om deze te verhogen. Om dit te bewerkstelligen wordt aanbevolen enkele inheemse nectarrijke plantensoorten aan te planten voor insecten. Om amfibieën betere mogelijkheden te geven wordt aanbevolen aanwezige sloten in het gebied te schonen. Eventueel kan er voor worden gekozen om lokaal bos te dunnen teneinde meer licht en dus een gevarieerde ondergroei te krijgen. Versnippering of aantasting van de robuustheid van de EHS zal niet optreden. Door de verwijdering van de huidige vakantiewoningen op het land wordt de aaneengeslotenheid van de EHS juist vergroot. Om te zorgen dat de overgang tussen het natte bos en het Paterswoldsemeer wordt verbeterd, wordt aanbevolen om de vegetatie langs de oever iets opener te maken en fauna uittreedplaatsen (fup's) waar nodig aan te leggen. Om die manier kunnen zoogdieren, amfibieën en watervogels gemakkelijker het water in en uitkomen. De verbinding met het nabijgelegen Elsburger Onland wordt dan ook nog eens versterkt.

Initiatiefnemer is bereid om deze aanbevelingen over te nemen.

Op grond van het bepaalde in artikel 3.35 van de provinciale omgevingsverordening Drenthe gaan wij met gedeputeerde staten in overleg of deze maatregelen afdoende zijn. Het wettelijk overleg over het bestemmingsplan is daarvoor het geëigende instrument.

### **Bouwplan en bestemmingsplan.**

Over het bouwplan – dat in concept voor u in de raadsportefeuille ter inzage is gelegd - is overeenstemming bereikt met het I.V.N.- afdeling Eelde-Paterswolde en met het Meerschap Paterswolde.

Het bestemmingsplan is op dit moment nog niet afgerond en wacht op besluitvorming in de gemeenteraad over het starten van de procedure.

### **Wettelijke eisen voor de coördinatie-regeling.**

Artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening stelt twee eisen aan de toepassing van de coördinatie-regeling. Het moet gaan om de verwezenlijking van “gemeentelijk beleid” en het moet wenselijk zijn om de gecoördineerde besluitvorming in te zetten voor de verwezenlijking van dat beleid.

Coördinatie is alleen toegestaan wanneer een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning deel uitmaken van de te coördineren besluiten. Het bestemmingsplan is vereist om te waarborgen dat het om uitvoering van gemeentelijk beleid gaat. Als er op uitvoering gerichte elementen in het bestemmingsplan voorkomen, is het wenselijk om in één procedure zowel de planologische wijziging – het bestemmingsplan – als de concrete uitwerking in de vorm van een bouwplan te regelen.

Daarmee is de samenhang tussen de besluiten maximaal zichtbaar.

Het project voldoet aan de wettelijke eisen om de coördinatie-regeling te kunnen toepassen.

### **Wat willen wij hiermee bereiken?**

De efficiënte procedure van de coördinatie-regeling zorgt naar verwachting voor tijdswinst, lagere procedurekosten en minder bestuurlijke lasten.

Alle besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) die nodig zijn voor een ruimtelijk project kunnen in één procedure worden voorbereid en doorlopen tot en met een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De omgevingsvergunning volgt daarbij de procedure van het bestemmingsplan, waardoor beroep bij de Rechtbank wordt overgeslagen. In geval van beroep scheelt dat al gauw een half jaar tot een jaar proceduretijd.

### **Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

De initiatiefnemers hebben zelf een stedenbouwkundig bureau in de arm genomen om het bestemmingsplan op te stellen, dit uiteraard in nauwe samenwerking met de gemeente. Er hoeft geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld, aangezien geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De initiatiefnemers worden te zijner tijd leges op grond van de Legesverordening in rekening gebracht voor de onderdelen “bouwen” en “gebruik gronden strijdig met het bestemmingsplan”. Daartoe hebben zij een overeenkomst met de gemeente ondertekend.

Ook hebben initiatiefnemers een “overeenkomst vrijwaring planschade” ondertekend.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

P. Adema, burgemeester.

Mr. J.P.J. van Muijen, secretaris.