



Zaaknummer: 147822
Referentie:

Raadsvergadering d.d. 19 december 2017 agendapunt 17

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 28 november 2017

| | |
|---|--------------------------|
| Portefeuillehouder: | mevr. M.A. van Dijk |
| Behandelend ambtenaar: | dhr. E.G. Zijlstra |
| Doorkiesnummer: | 0592 - 266889 |
| E-mail adres: | e.g.zijlstra@tynaarlo.nl |
| Bijlagen: | |
| - Raadsbesluit (bijgevoegd) | |
| - Bouwtekeningen/planvorming Tienelsweg 30C Zuidaren (ter inzage) | |
| - Anterieure exploitatie overeenkomst (ter inzage) | |
| - Planschade overeenkomst (ter inzage) | |
| - Verklaring omwonenden (ter inzage) | |

Onderwerp

Woningbouw "open plek" nabij Tienelsweg 30C te Zuidlaren

Gevraagd besluit

1. Instemmen met de bebouwing van een "open plek" op een perceel nabij Tienelsweg 30C te Zuidlaren;
2. Instemmen met het starten van de planologische procedure door het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan en deze aansluitend vrijgeven voor inspraak en vooroverleg (conform artikel 3.1.1. Bro);
3. Burgemeester en wethouders uitnodigen om (na afronding van de inspraakprocedure) het ontwerpbestemmingsplan voor de vaststelling ter inzage leggen, wanneer geen reacties van belangstellenden worden ontvangen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Tijdens een eerdere raadsbehandeling op 26 september jl. over deze concrete locatie bleek bij uw raad de behoefte te bestaan om meer inzicht te krijgen in de te hanteren kaders voor woningbouw op zogenaamde "open plekken".

In een afzonderlijk raadsvoorstel zal uw raad verzocht worden in te stemmen met de daar gepresenteerde zeven basisprincipes.

Het eerste initiatief dat wij in het kader van een pilot-project hebben beoordeeld als zijnde kansrijk wordt nu opnieuw aan u voorgelegd. Voor dit initiatief op het perceel naast Tienelsweg 30C, is inmiddels een schetsplan ontwikkeld. Het is een nadrukkelijke wens van de aanvrager, woonachtig op het perceel Tienelsweg 30C, om een nieuwe woning te realiseren met het oog op de toekomst.

Daar waar nu grasland (tuin) aanwezig is, zal dit in de nieuwe situatie vervangen worden door een nieuwe particuliere woning. Een nog te ontwikkelen tuinrichtingsplan zal er voor zorg dragen dat de nieuwe woning goed aansluit bij de bestaande woonomgeving en het landschappelijk gebied.

Om medewerking aan dit verzoek te kunnen verlenen is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Wanneer uw gemeenteraad instemt met de planvorming en goedkeuring geeft aan het starten van de planologische procedure wordt een eerste stap gezet.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Op dit moment zijn door initiatiefnemer nog geen kosten gemaakt voor een (voorontwerp)bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken. Het is wenselijk om in dit stadium een standpunt van de gemeenteraad te hebben of



het starten van een planologische procedure kans van slagen heeft. Dit laat overigens onverlet dat de raad, bijvoorbeeld op basis van eventuele zienswijzen, alsnog tot de overweging komt om geen medewerking te verlenen.

Wat ging er aan vooraf

Bij dit initiatief is sprake van de beginfase van het project. Er is geen eerdere besluitvorming omtrent dit verzoek.

De afgelopen jaren is een duidelijk stijgende tendens waarneembaar in het aantal verzoeken van particulieren om een woning te mogen bouwen op een perceel dat al bij betrokkenen in eigendom is. Door middel van een pilot-project "open plekken" is een eerste serie van dertien dergelijke verzoeken beoordeeld op vier aspecten, te weten archeologie, cultuurhistorie, landschap en stedenbouwkundige ontwikkeling. Dit heeft voor de locatie aan de Tienelsweg geleid tot de conclusie dat het perceel voor de bouw van een particuliere woning in aanmerking komt.

Door de initiatiefnemer is nu een plan ontwikkeld dat akkoord is bevonden en dat ook kan rekenen op een positieve welstandsbeoordeling. Er zal door dit bouwplan geen onevenredige schade of afbreuk voor aangrenzende (agrarische) bedrijven ontstaan. Evenmin zal de woonsituatie en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende woningen worden aangetast door dit plan.

Overigens voldoet de locatie eveneens aan de zeven basisprincipes die afzonderlijk aan uw gemeenteraad voor instemming zijn voorgelegd.

Hoe informeren we de inwoners?

Door de initiatiefnemer is op voorhand geïnformeerd bij de direct omwonenden en die hebben geen bezwaar tegen deze ontwikkelen. Het verslag van die informatieronde treft u bij de stukken aan.

In het kader van het voorontwerp bestemmingsplan kunnen belanghebbenden, belangenorganisaties en ieder ander een reactie naar voren brengen. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt daarvoor gedurende zes weken ter inzage.

Indien van belangstellenden geen inspraakreacties worden ontvangen dan zal aansluitend, zonder tussenkomst van de raad, het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Daarna bestaat uiteraard ook in de fase van ontwerpbestemmingsplan voor belanghebbenden nog de gelegenheid om een zienswijze bij de gemeenteraad tegen het plan in te brengen.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Zodra uw gemeenteraad heeft ingestemd met dit voorstel zal door initiatiefnemer opdracht worden gegeven aan een ruimtelijk adviesbureau om een (voorontwerp)bestemmingsplan op te stellen, inclusief de benodigde onderzoeken (zoals archeologie, flora- & fauna).

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

De toevoeging van een extra woning nabij het perceel Tienelsweg 30C te Zuidlaren is exploitatieplanplichtig. De initiatiefnemer heeft hiervoor inmiddels een exploitatie-overeenkomst ondertekend. Tevens is het risico voor planschade neergelegd bij de initiatiefnemer door het ondertekenen van de planschade-overeenkomst. Beide documenten treft u aan bij de stukken.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 17

Betreft: Woningbouwlocatie “open plek” nabij Tienelsweg 30C te Zuidlaren

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2017;

overwegende dat het verzoek voldoet aan de het vereiste van goede ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. In te stemmen met de bebouwing van een “open plek” op een perceel nabij Tienelsweg 30C te Zuidlaren;
2. In te stemmen met het starten van de planologische procedure door het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan en deze aansluitend vrijgeven voor inspraak en vooroverleg (conform artikel 3.1.1. Bro);
3. Burgemeester en wethouders uit te nodigen om (na afronding van de inspraakprocedure) het ontwerpbestemmingsplan voor de vaststelling ter inzage leggen, wanneer geen reacties van belangstellenden worden ontvangen.

Vries, 19 december 2017

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, Voorzitter

J.L. de Jong, griffier