



Zaaknummer: 1447158

Raadsvergadering d.d. 20 juni 2023 agendapunt 18

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 30 mei 2023

Portefeuillehouder(s):	J.J. Vellinga
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	N.Y.D. Schipper 909 n.schipper-simonis@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	<ol style="list-style-type: none">1. Vergunningaanvraag2. Tekening bij de vergunningaanvraag3. Ruimtelijke onderbouwing4. Ontwerpbesluit hogere grenswaarde5. Zienswijzennotitie

Onderwerp

Vergunningaanvraag woningbouw Hogeweg 13, Batinghe 7a en 7b Zuidlaren

Gevraagd besluit

De raad besluit

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van drie woningen op de percelen Hogeweg 13, Batinghe 7a en Batinghe 7b Zuidlaren overeenkomstig de vergunningaanvraag die is ingediend op 29 augustus 2019, met kenmerk WABO-20190914.
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het oprichten van drie vrijstaande woningen op een perceel waarop in het verleden een boerderij stond. De boerderij stond op het perceel Hogeweg 13 in Zuidlaren, dit perceel is inmiddels gesplitst.

Het plan wijkt af van het bestemmingsplan en kan alleen worden verleend nadat u een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Na besluitvorming in uw raad kan een besluit worden genomen op de ingediende aanvraag.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

De aanvraag is ingediend op 29 augustus 2019. Er waren nog wat aanpassingen nodig en aanvullende informatie. Dit heeft uiteindelijk geleid tot terinzagelegging van de ontwerpvergunning en het ontwerpbesluit voor een hogere grenswaarde voor de woning aan de Hogeweg van 16 september tot en met 27 oktober 2022.

Tijdens die periode zijn vijf zienswijzen ingediend. In de bijlage vindt u zowel de zienswijzen als de notitie waarin wij op de zienswijzen reageren.

Wij zijn, ook na het lezen van de zienswijzen, van mening dat sprake is van een plan waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, Vergunningverlening kan echter alleen als u een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.



Wat ging er aan vooraf

Op deze plek stond een boerderij. In 2015 hebben we een omgevingsvergunning verleend om in het bestaande pand drie woningen te bouwen. Deze vergunning is niet uitgevoerd. De initiatiefnemer heeft uiteindelijk de keuze gemaakt een ander plan in te dienen. Hij is met de voorbereiding begonnen in 2017, in 2018 hebben wij de initiatiefnemer uitgenodigd een ruimtelijke procedure voor te bereiden. In 2019 heeft hij een vergunning aangevraagd.

In 2021 is brand ontstaan in de oorspronkelijke boerderij. Uitvoering van de vergunning uit 2015 is daarmee onmogelijk geworden. Dit is overigens niet de reden om aan dit plan mee te willen werken. Al ruim voor de brand hebben wij geoordeeld dat het plan passend is voor deze locatie.

Hoe informeren we de inwoners?

Na een instemmend besluit van uw raad verlenen wij de omgevingsvergunning. Voor het publiceren van vergunningen gelden vaste regels, in dit geval wordt naast digitale publicatie van de vergunning ook een aantal stukken gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij sturen de aanvrager en de indieners van de zienswijzen een afschrift van de reactienotitie en informeren hen over het besluit.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na besluitvorming in uw raad en aansluitende vergunningverlening hebben belanghebbenden zes weken de mogelijkheid om een beroepschrift in te dienen bij de rechtbank. Het is aan de initiatiefnemer of hij begint met bouwen na eventueel beroep en hoger

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Kostenverhaal is verzekerd in een anterieure en een planschadeovereenkomst. Legeskosten worden in rekening gebracht overeenkomstig de legesverordening.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

P. Koekoek,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 18

Betreft: verklaring van geen bedenkingen Hogeweg 13, Batinghe 7a en 7b Zuidlaren

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Overweging

- Er is een plan ingediend voor de bouw van drie vrijstaande woningen op gronden waarop eerder een boerderij stond;
- Het gaat om een perceel tussen de Hogeweg en de Batinghe, het perceel bevindt zich tussen woningen aan de Batinghe en de Hogeweg;
- Het gaat daarmee om een inbreidingslocatie binnen bestaand woongebied;
- Er zijn vijf zienswijzen ingediend door omwonenden die zich niet kunnen vinden in het bouwvoornemen. De zienswijzen richten zich op verschillende onderdelen van de ruimtelijke onderbouw en de totstandkoming van het plan. Uiteindelijk is de kern van de ingediende zienswijzen dat de indieners vinden dat de ontwikkeling te omvangrijk is voor deze plek. Zowel het aantal woningen als de afmetingen ervan, ook de nabijheid tot de bestaande woningen in de omgeving leidt tot zorgen;
- De indieners van de zienswijzen hebben in de huidige situatie te maken met een relatief groot perceel waarop de boerderij niet meer staat en aan de kant van de Batinghe wel een groene afscheiding is tussen het perceel en de weg;
- Het bouwplan is passend op deze plek, in een bestaand woongebied;
- Een verklaring van geen bedenkingen kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- Bij een ontwikkeling waarbij drie woningen worden toegevoegd moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen tenzij op andere wijze kostenverhaal verzekerd is. Kostenverhaal is verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst.

Gelet op artikelen 2.1 lid 1 sub c en 2.12 lid 1 sub a onder 3°, 2.27 lid 1 en lid 3 en 3.10 lid 1 sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 lid 1 en 2 van het Besluit omgevingsrecht

BESLUIT:

De raad besluit

1. een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het oprichten van drie woningen op de percelen Hogeweg 13, Batinghe 7a en Batinghe 7b Zuidlaren overeenkomstig de vergunningaanvraag die is ingediend op 29 augustus 2019, met kenmerk WABO-20190914.
2. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt.

Vries, 20 juni 2023

De raad voornoemd,

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

R.J. Puite, griffier