



# College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	15 oktober 2018	Zaaknummer:	530999
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: B. Dijkstra	Toestelnummer [Nr.]	888

Collegevoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	1 oktober 2018
---------------------------------------	--------------------	------	----------------

Paraaf	Burge- meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

## Onderwerp

Bouwplaninitiatief voor 3 woningen op het perceel Hogeweg 13/Batinghe in Zuidlaren.

## Samenvatting

Op het perceel Hogeweg 13 in Zuidlaren staat een boerderij. Deze boerderij staat al jaren leeg en maakt een vervallen indruk. In het verleden was het de bedoeling om deze boerderij (in pandig) in drie woningen te splitsen. Hiervoor is ook een omgevingsvergunning verleend. Dit bouwplan bleek echter niet uitvoerbaar. De eigenaar van het perceel is, na een participatietraject met de directe omwonenden, tot een nieuw bouwplan voor 3 vrijstaande woningen gekomen. Dit plan sluit aan bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders voor deze omgeving. Er ligt op dit moment een goede basis om een ruimtelijke procedure voor deze locatie te starten. Voordat deze procedure wordt gestart zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarmee de kosten voor deze planvorming voor rekening van de initiatiefnemer komen.

## Voorstel

1. Kennis te nemen van het initiatief voor de realisatie van drie vrijstaande woningen op het perceel Hogeweg 13 te Zuidlaren.
2. Te constateren dat initiatiefnemer reacties van omwonenden heeft meegewogen in zijn planvorming en dat het initiatief aansluit bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders voor deze locatie.
3. Met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten om de plankosten voor deze ontwikkeling te kunnen verhalen.
4. Medewerking te verlenen aan het opstarten van een ruimtelijke procedure ter realisatie van het bouwplan.

## Besluit:

--

## TOELICHTING B&W-ADVIES

### 1. Onderwerp

Bouwplaninitiatief voor 3 woningen op het perceel Hogeweg 13/Batinghe in Zuidlaren.

### 2. Voorstel

1. Kennis te nemen van het initiatief voor de realisatie van drie vrijstaande woningen op het perceel Hogeweg 13 te Zuidlaren.
2. Te constateren dat initiatiefnemer reacties van omwonenden heeft meegewogen in zijn planvorming en dat het initiatief aansluit bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders voor deze locatie.
3. Met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten om de plankosten voor deze ontwikkeling te kunnen verhalen.
4. Medewerking te verlenen aan het opstarten van een ruimtelijke procedure ter realisatie van het bouwplan.

### 3. Inleiding en perspectief

#### *Omgevingsvergunning 2015*

Op het perceel Hogeweg 13 in Zuidlaren staat een boerderij. Deze boerderij staat al jaren leeg en maakt een vervallen indruk. In 2015 is er een omgevingsvergunning verleend voor de (in pandige) verbouw van de boerderij. In de boerderij zouden 3 woningen worden gerealiseerd. Dit plan is volgens de initiatiefnemer niet door gegaan omdat de staat van de boerderij zo slecht is dat het geheel opnieuw opgebouwd zou moeten worden. De kosten die daarmee gemoeid zouden zijn wegen niet op tegen de baten. Daarnaast heeft de initiatiefnemer (op basis van informatie van plaatselijke makelaars) aangegeven dat er meer vraag is naar ander kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw in bijvoorbeeld vrijstaande woningen, twee onder één kap en geschakelde woningen. Voor de 3 woningen in de bestaande vorm van de boerderij zou geen markt zijn.

#### *Nieuw idee eind 2017*

De initiatiefnemer heeft vervolgens een nieuw concept bedacht voor dit perceel. Dit ontwerp gaat uit van drie vrijstaande woningen. Een woning aan de Hogeweg en twee woningen die aan de achterzijde van het perceel, aan de Batinghe, worden ontsloten. De architectuur en situering van de woningen bevatten een duidelijke verwijzing naar het oorspronkelijke boerderijerf. De eerste indruk was dat deze nieuwe opzet prima zou kunnen aansluiten bij de stedenbouwkundige en ruimtelijke situatie ter plaatse. Daarom is de initiatiefnemer geadviseerd om dit concept met de directe omgeving te bespreken.

#### *Participatie directe omgeving*

De initiatiefnemer heeft de omwonenden aan huis bezocht. Tussen de bezoeken aan de verschillende adressen heeft hij, naar aanleiding van opmerkingen, met goede bedoelingen kleine wijzigingen aangebracht in het schetsplan. Dit leidde aanvankelijk tot enige onrust/verwarring in de omgeving omdat enkele bewoners de indruk kregen dat het plan dat zij hadden gezien, anders was dan het schetsplan dat met de burens besproken was. Ook was er onduidelijkheid over de status van het plan. Enkele omwonenden dachten bijvoorbeeld dat voor het nieuwe schetsplan al een omgevingsvergunning was verleend en dat daarmee de eventuele inbreng/ideeën niet veel uit zouden maken.

#### *Informatieavond 11 januari 2018*

Enkele omwonenden zochten daarop contact met de gemeente. Daarop is een gesprek met de omwonenden en de initiatiefnemer georganiseerd. Daarbij heeft de gemeente de status van het schetsplan toegelicht. De initiatiefnemer heeft zijn plan gepresenteerd en vervolgens konden de omwonenden op het plan reageren. Een verslag van de bijeenkomst treft u als bijlage 2. Ook hebben enkele omwonenden gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun opmerkingen op het schetsplan per mail aan te vullen en/of te verduidelijken.

#### *Reacties omgeving waren aanleiding om schetsplan aan te passen.*

Ambtelijk zijn alle opmerkingen op het schetsplan met de initiatiefnemer besproken. Initiatiefnemer is vervolgens geadviseerd om deze opmerkingen mee te wegen bij het verdere ontwerp voor deze locatie. Het plan was op dat moment niet geschikt om als kansrijke ontwikkeling aan uw college voor te leggen. De initiatiefnemer is met

een nieuw idee gekomen om het plan zo aan te passen dat aan veel reacties tegemoet kan worden gekomen. Dit heeft hij vervolgens opnieuw met de omwonenden besproken. Hij heeft aangegeven dat het voorliggende ontwerp van het bouwplaninitiatief enthousiast is ontvangen.

#### 4. Argumenten

1 *Het schetsplan van de initiatiefnemer is het resultaat van een met de directe omgeving doorlopen participatieproces.*

2.1 *Initiatiefnemer heeft de reacties van omwonenden meegewogen en is gekomen met een nieuw aangepast ontwerp.*

Het voorliggende schetsplan bevat de volgende wijzigingen ten opzichte van het idee dat eind 2017 is gepresenteerd:

- Er is een oplossing gevonden voor het recht van overpad dat de eigenaren van het perceel Hogeweg 12 hebben. Betrokkenen krijgen vanaf de Batinghe toegang tot hun perceel.
- Het zicht vanuit de nieuwe woningen op het perceel Hogeweg 12 is verminderd. De woningen aan de Batinghe krijgen aan de achterzijde geen dakkapellen (met uitzondering van een op een dakkapel lijkende uitbouw die noodzakelijk is voor de trap naar de eerste verdieping).
- De parkeeroplossing is minder dominant voor het stedenbouwkundige (en architectonische) ontwerp geworden. De centrale parkeerplaats die, via een onderdoorgang, centraal op de kavel zou worden gerealiseerd is komen te vervallen. De parkeerplaatsen komen daarmee verder van het perceel Batinghe 12 te liggen.
- Omwonenden hechten waarde aan de doorkijk van de Batinghe naar de Hogeweg. Het vorige idee ging uit van een langgerekt gebouw (twee woningen aan elkaar met een tunnel/poort naar de achter de woning gelegen parkeerplaatsen). Het nieuwe plan gaat uit van twee vrijstaande woningen, die zodanig worden gepositioneerd dat enige lucht/doorkijk tussen deze woningen mogelijk is.
- De woningen aan de Batinghe worden minder hoog en het maaiveld wordt verlaagd.
- De initiatiefnemer heeft in zijn schetsplan een weergave van de schaduweffecten van het nieuwe bouwplan op naast gelegen percelen opgenomen. Omwonenden hebben hier tijdens de informatieavond om gevraagd om de gevolgen van het bouwplan beter in te kunnen schatten. De schaduweffecten zijn overigens zeer beperkt.

Opgemerkt wordt dat enkele omwonenden zich al grotendeels in het oorspronkelijke bouwplan konden vinden. Het perceel wordt op dit moment als onplezierig (sociaal onveilig) ervaren en men wil graag dat er wat gebeurd.

2.2 *Het bouwplan sluit aan bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders voor deze locatie.*

De boerderij is in de beheersverordening "Zuidlaren: Westlaren, Kazerneterrein en Zuid – Es" als karakteristiek aangeduid. Dit betekent dat in geval van sloop en nieuwbouw de oorspronkelijke karakteristiek moet worden teruggebouwd. Dit was ook de oorspronkelijke opzet waarvoor een omgevingsvergunning was verleend. Dit bleek niet realiseerbaar. Bij het ontwerp van het nieuwe schetsplan blijft de bijzondere plek in de wijk herkenbaar. De 3 woningen hebben dezelfde architectonische uitstraling (familie). Bij de verdere uitwerking zullen de welstandsaspecten (bijvoorbeeld ten aanzien van de gekozen dakbedekking) verder worden bekeken.

3.1 *Kosten die verband houden met de realisatie van het bouwplan voor de 3 woningen komen voor rekening van de initiatiefnemer.*

4.1 *Met het toepassen van een uitgebreide omgevingsvergunning (met een ruimtelijke onderbouwing) kan van het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden afgeweken.*

Het is op dit moment niet mogelijk om binnen de regels van het ter plaatse geldende beheersverordening 3 vrijstaande woningen te realiseren. Om zo snel mogelijk tot een nieuwe invulling van het perceel te komen kan een uitgebreide procedure worden toegepast. Gezien de achteruitgang van het gebouw wordt voor een zo snel mogelijke procedure gekozen.

## 5. Kanttekeningen

### 2.1 De initiatiefnemer kan niet aan alle wensen van de omwonenden tegemoetkomen.

Enkele omwonenden zien graag dat een kastanjeboom op het perceel behouden blijft. Deze staat echter in het midden (langs de Batinghe) van de kavel en staat een nieuwe invulling in de weg. Het betreft echter geen boom met een monumentale status. De initiatiefnemer besteed aandacht aan een nieuwe groene invulling (hagen) aan de Batinghe en is bereid tot te voldoen aan een eventuele herplantplicht.

## 6. Advies

<b>Financiën</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Er zijn geen financiële consequenties. Kosten die verband houden met de totstandkoming van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt zoals gebruikelijk een anterieure overeenkomst gesloten.		

<b>Juridische Zaken</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
N.v.t.		
<b>HRM</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
N.v.t.		
<b>Communicatie</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Project is gebruikt als voorbeeld voor participatie.		
<b>Derden</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
N.v.t.		

## 7. Uitvoering

Met de initiatiefnemer worden afspraken gemaakt over de uit te voeren onderzoeken en op te stellen ruimtelijke onderbouwing. Uitgangspunt is dat alle, met dit initiatief samenhangende kosten, conform de plankostenregeling voor rekening komen van de initiatiefnemer. Omwonenden worden geïnformeerd over uw besluit en de stappen die in het kader van de ruimtelijke procedure worden gezet.

## 8. Besloten behandelen

N.v.t.

## 9. Bijlage(n)

- 1 schetsplan (digitaal).
- 2 Weergave van opmerkingen vanuit de omgeving.

---

Handtekening adviseur

.....

B. Dijkstra