



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	13 november 2018	Zaaknummer:	540238
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: H. Feenstra	Toestelnummer [Nr.]	807

Collegevoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	29 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

Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 14 appartementen in plangebied Groote Veen Eelde

Samenvatting

Binnen het ontwikkelplan Groote Veen te Eelde is een projectmatige realisatie van appartementen voorzien aan de Siegersslag. De projectontwikkelaar Woonconcept Ontwikkeling heeft daarvoor nu een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van 14 appartementen. Het bouwplan past echter niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Op grond van het omgevingsrecht kan medewerking worden verleend door middel van een ruimtelijke afwijkingsprocedure te starten.

Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan het bouwplan voor de bouw van 14 appartementen aan de Siegersslag te Eelde en hiervoor de ruimtelijke procedure (ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) te starten en de gemeenteraad conform afspraak hierover te informeren.
2. In te stemmen met de Aanmeldingsnotitie en geen m.e.r-procedure voor het project op te starten.
3. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en er geen agendering voor de raadsvergadering wordt gevraagd de manager van het team Publiekszaken en Veiligheid te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen.

Besluit:

--

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 14 appartementen in plangebied Groote Veen Eelde.

2. Voorstel

1. Medewerking te verlenen aan het bouwplan voor de bouw van 14 appartementen aan de Siegersslag te Eelde en hiervoor de ruimtelijke procedure (ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) te starten en de gemeenteraad conform afspraak hierover te informeren.
2. In te stemmen met de Aanmeldingsnotitie en geen m.e.r-procedure voor het project op te starten.
3. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en er geen agendering voor de raadsvergadering wordt gevraagd de manager van het team Publiekszaken en Veiligheid te mandateren om de omgevingsvergunning te verlenen.

3. Inleiding en perspectief

Binnen het ontwikkelplan Groote Veen te Eelde is een projectmatige realisatie van appartementen voorzien aan de Siegersslag. Met de projectontwikkelaar Woonconcept zijn hierover in 2012 al afspraken gemaakt. Toen is de verkoop echter gestaakt in verband met vertraging in en onduidelijkheid over de ontwikkeling van de sporthallen en scholen op het voormalige MFA-terrein. De verkoopbesprekingen zijn later weer opgestart en er is een grondreserveringsovereenkomst overeengekomen voor de realisatie van deze appartementen in Groote Veen. In de collegevergadering van 27 maart 2018 heeft u hiermee ingestemd en de bereidheid uitgesproken de benodigde ruimtelijke procedure te willen voeren, uiteraard voor rekening en risico van de aanvrager.

Woonconcept Ontwikkeling heeft nu een aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Onderstaand een tweetal afbeeldingen van de beoogde locatie en een weergave van het project:



Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan “Groote Veen, kern Eelde”. De strijdigheden hebben betrekking op de afstand tot de bouwperceelgrens en op de vierde bouwlaag die volgens de regels minimaal 2 meter terug moet liggen ten opzichte van de onderliggende bouwlaag. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan, moet een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo worden doorlopen. In dat kader is een ruimtelijke onderbouwing, zie de bijlage, opgesteld. Als conclusie daaruit blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er kan worden ingestemd met het ingediende bouwplan.

4. Argumenten

1.1 *Voor planologische medewerking aan het bouwplan is een uitgebreide Wabo-procedure nodig.*

Het bouwplan past niet geheel binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om het voorgenomen bouwplan uit te kunnen voeren is een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo voor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Daarom is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (zie bijlage 1).

1.2 *Het bouwplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.*

De afwijkingen met het bestemmingsplan, leiden niet tot een onevenredige aantasting van de diverse beoordelingscriteria, zoals het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er ook een meerwaarde. Op de vierde verdieping is aan de zijde van vijver een zogenaamde setback geïntroduceerd. Hier is het volume niet volledige uitgebouwd. Door deze ingreep ontstaat de mogelijkheid van een terras op het zuiden. Ook maakt deze ingreep de ruimtelijke relatie met de vijverpartij sterker. Dit is het ruimtelijk gewenste beeld. In de doorvertaling van dit beeld naar het bestemmingsplan is de bebouwing voorzien van een setback rondom de gehele vierde bouwlaag. Dit was niet de bedoeling. Los van een aantasting van het ruimtelijk gewenste beeld levert een setback rondom diverse constructieve complicaties op.

1.3 *Inmiddels is er ook door de welstandscommissie een positief advies op het bouwplan gegeven.*

2. *Er zijn geen nadelige milieugevolgen voor de omgeving en er is geen m.e.r. procedure nodig.*

Door een wijziging in de milieuwetgeving moet nu óók bij een aantal 'kleine' projecten een expliciet besluit worden genomen over het al dan niet opstarten van een m.e.r. procedure: de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling wordt aangevraagd middels een meldingsnotitie (zie bijlage 2), welke de gevolgen beschrijft van de voorgenomen activiteit voor het milieu. Hieruit blijkt dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Om deze reden hoeft geen m.e.r.-procedure te worden opgestart.

3. *Mandatering van de vergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3, versnelt de doorlooptijd.*

In het kader van deze procedure dient de gemeenteraad te verklaren dat hij tegen de verlening van de omgevingsvergunning geen bedenkingen heeft. Met de gemeenteraad is de werkafpraak gemaakt dat de raad schriftelijk wordt geïnformeerd over de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning, inclusief de ruimtelijke onderbouwing. Verder is afgesproken dat, indien zienswijzen worden ontvangen of een raadslid de ontwerp-omgevingsvergunning agendeert, er alsnog behandeling in de raad plaatsvindt (na ter inzage van de ontwerp-omgevingsvergunning). Op dat moment zal na (of tijdens) de periode van terinzagelegging door de gemeenteraad (in vergadering) formeel een 'verklaring van geen bedenkingen' moeten worden afgegeven. Als het voorgaande niet aan de orde is, kan de omgevingsvergunning in overeenstemming met het ontwerp worden verleend.

5. Kanttekeningen

1.1. *Gronden zijn nog niet definitief verkocht*

Op 27 maart 2018 heeft uw college besloten om in te stemmen om met Woonconcept een grondreserveringsovereenkomst aan te gaan. Dit biedt geen zekerheid dat daadwerkelijk, uiterlijk in februari 2019, een verkoopovereenkomst kan worden gesloten. Woonconcept ziet echter dusdanig perspectief dat zij bereid is te investeren in de planvoorbereidingen en –kosten. Onderdeel van de planvoorbereiding is dat door Woonconcept nu een complete vergunningsaanvraag is ingediend. Als de gronden niet worden afgenomen, wordt het bouwplan uiteraard niet uitgevoerd. Een eventuele volgende ontwikkelaar kan dan wel bouwen conform de verleende omgevingsvergunning zoals nu is aangevraagd.

6. Advies

Financiën	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Voor het plan wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gevolgd. De initiatiefnemer betaalt de voor deze procedure vastgestelde leges en tevens is er tussen initiatiefnemer en gemeente een planschadeovereenkomst afgesloten. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente.		
Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Derden	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Deze aanvraag en afwijkingsprocedure wordt gevoerd in afstemming en overleg met het team Publiekszaken en Veiligheid.		

7. Uitvoering

Na besluitvorming door uw college wordt de initiatiefnemer geïnformeerd over het besluit. De ontwerp-omgevingsvergunning zal met bijbehorende stukken op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Overleginstanties (waterschap en provincie) worden geïnformeerd. Ook de gemeenteraad zal op de gebruikelijke wijze worden geïnformeerd. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend en er geen agendering voor de raadsvergadering wordt gevraagd, kan de omgevingsvergunning in overeenstemming met het ontwerp worden verleend.

8. Besloten behandelen

niet van toepassing

9. Bijlage(n)

1. Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen
2. Aanmeldingsnotitie M.e.r.
3. Geveltekening bouwplan

Handtekening adviseur

.....

H. Feenstra