

Raadsvergadering d.d.	: 11 december 2013
Agendapunt	: 10
Onderwerp	: Voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Schaapskooi Balloo e.o.
Portefeuillehouder	: wethouder J.J. Wiersum
Datum	: 26 november 2013

Onderwerp

Voorstel tot ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Herontwikkeling Schaapskooi Balloo e.o.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schaapskooi Balloo e.o.' ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor het onder 1. genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

In uw vergadering van 23 januari 2013 heeft uw raad besloten in te stemmen met de bouw van een dienstwoning bij de Schaapskooi Balloo. Daarbij heeft uw raad besloten de coördinatieregeling toe te passen voor de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning.

De gemeente is eigenaar van de Schaapskooi Balloo met bijbehorende bebouwing. De bebouwing van de Schaapskooi Balloo bestaat naast de herbouwde schaapskooi uit het nieuwe bedrijfsgebouw met daarin het wolatelier en het informatiecentrum dat bij de brand in 2011 bespaard bleef.

De gemeente heeft als eigenaar en initiatiefnemer voor de bouw van de dienstwoning in overleg met Stichting Schaapskooi Balloërveld en de herders van Balloo een bouwplan ontwikkeld.

Voor de bouw van de dienstwoning is door c.q. namens de gemeente voor de zomer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het bouwplan is beoordeeld op de geldende bouwregelgeving en voorzien van een positief welstandsadvies. Er is een ontwerp-omgevingsvergunning opgesteld.

Het voorontwerp-bestemmingsplanontwerp heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 18 april tot en met 29 mei 2013. Naast de positieve reacties uit het wettelijk vooroverleg is er één inspraakreactie ontvangen tegen de bouw van de woning. De uitkomsten van de inspraak en het overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan (hoofdstuk 8 van de toelichting). In de plantoelichting (hoofdstuk 7.) is verwoord dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Dit omdat de gemeente zelf de kosten voor het uitvoeren van het bestemmingsplan(realisatie dienstwoning) voor zijn rekening neemt.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben gelijktijdig ter inzage gelegen in de periode van 12 september tot en met 23 oktober 2013. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Uw raad dient na afloop van die zienswijzentermijn te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overeenkomsten beheer- en onderhoud en verhuur dienstwoning

Bij de besluitvorming in uw vergadering van 23 januari is door ons college toegezegd dat nadrukkelijk aandacht zal worden besteed aan een goede regeling ten aanzien van het beheer en onderhoud en de verhuur van de dienstwoning voordat de woning zal worden gerealiseerd.

Na actualisatie van de bestaande beheersovereenkomst die van kracht is geworden bij de ingebruikname van de herbouwde schaapskooi en het bedrijfsgebouw, zijn nu de volgende overeenkomsten in overleg met de stichting en Dorhout advocaten c.s. opgesteld. Deze worden nu ter

informatie aan uw raad voorgelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de overeenkomsten geformaliseerd, zodat deze tijdig in gaan gelden tussen partijen.

- bruikleen- en beheersovereenkomst (versie 31-10-2013) tussen gemeente en stichting schaapskooi
- huurovereenkomst eigenlijke dienstwoning (versie 31-10-2013) tussen stichting en herders

bruikleen- en beheersovereenkomst

In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over de in gemeentelijk eigendom zijnde voorzieningen, bestaande uit de schaapskooi, de bijbehorende bedrijfsbebouwing, het informatiecentrum en de toekomstige dienstwoning. De afspraken betreffen het gebruik, het beheer en onderhoud, de aansprakelijkheid, de geldelijke bijdrage van de gemeente en de financiële controle.

de huurovereenkomst eigenlijke dienstwoning

In deze overeenkomst worden de afspraken vastgelegd over de verhuur van de dienstwoning tussen de stichting en de herders.

Hoewel de gemeente geen directe partij is bij het aangaan van de huurovereenkomst, is er wel samenhang tussen beide overeenkomsten. Dit is in verschillende bepalingen uit beide overeenkomsten terug te vinden. De Stichting Schaapskooi heeft een afzonderlijke samenwerkingsovereenkomst gesloten met de herders waarin de relatie wordt gelegd met de bruikleen- en beheersovereenkomst als ook met de voorliggende huurovereenkomst van de dienstwoning zodat bij beëindiging van de samenwerkingsovereenkomst ook de huurovereenkomst van de woning wordt beëindigd.

Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de toezegging aan de raad inhoudende dat de dienstwoning alleen bewoond kan worden door degene die daadwerkelijk herder is van de schaapskudde Balloo. Uiteraard dient de in het bestemmingsplan geregelde functie van de dienstwoning en het gebruik daarvan ook langs publiekrechtelijke weg te worden gehandhaafd.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan Herontwikkeling Schaapskooi Balloo e.o. en gehele voortgang van het project volgens planning.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen of ambtshalve aanleidingen voor wijziging van het bestemmingsplan

In de zienswijzetermijn is alleen een positieve schriftelijke reactie ontvangen van Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe. Dit wordt in de hoofdstuk 8 van de plantoelichting vermeld. De regels en verbeelding blijven ongewijzigd.

2.1 In het bestemmingsplan wordt de economische uitvoerbaarheid voldoende gemotiveerd

Naast de inzet van de verzekeringsgelden heeft de raad voor de kosten van de bouw van de dienstwoning een aanvullend krediet beschikbaar gesteld. De investeringskosten worden gedekt door een herberekening van de subsidiebijdrage, zoals bij de besluitvorming in de raad van 23 januari aan de orde is geweest.

Financiën

De kosten voor de herbouw van de schaapskooi met een dienstwoning zijn begin dit jaar geraamd op totaal € 825.000. Het (maximale) vastgestelde schadebedrag bedraagt € 695.000.

De bouwkosten voor de schaapskooi werden geraamd op € 600.000. Het restbedrag van de verzekering € 95.000 kan worden benut voor de dienstwoning. De kosten van de dienstwoning werden eerder geraamd op € 225.000. De raad stelde voor de dienstwoning een aanvullende investeringskrediet beschikbaar van (maximaal) € 130.000.

Het actueel kostenoverzicht van de herbouw van de schaapskooi en de kapschuur sluit op een totaal bedrag van circa € 565.000 en ruim onder de geraamde kosten van € 600.000. Het restbedrag kan worden gebruikt voor de bouw van de dienstwoning. Het vastgestelde schadebedrag van € 695.000 is definitief toegezegd en inmiddels ontvangen van de verzekering.

Op basis van het bovenstaande en de actuele raming van de bouwkosten voor de dienstwoning kan worden gesteld dat wordt gebouwd binnen de beschikbare budgetten. Op basis van de huidige stand

van zaken is er een positief resultaat geraamd van € 35.000. Daarbij is bijvoorbeeld te vermelden dat ook de tijdelijke gebouwen en het opruimen daarvan uit deze middelen worden gefinancierd. Na oplevering van de dienstwoning zal een financieel eindverslag worden opgesteld van de herbouw van de schaapskooi en de dienstwoning.

Communicatie

De bestemmingsplanprocedure verloopt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond daarvan moet een vastgesteld bestemmingsplan worden gepubliceerd. Dat wordt gecoördineerd met de bekendmaking van de definitieve omgevingsvergunning voor de bouw van de dienstwoning.

Over de uitvoering, waaronder de herinrichting van de parkeerplaats en omgeving, wordt verder gecommuniceerd vanuit het project 'Herontwikkeling Schaapskooi Balloo en omgeving'. Dit gebeurt naar aanleiding van de verdere besluitvorming daarover in uw college, gemeenteraad en het Overlegorgaan Drentsche Aa.

Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekendgemaakt door middel van een kennisgeving in de Staatscourant en de Schakel en op de gemeentelijke website. Ook wordt op basis van dit bestemmingsplan de definitieve omgevingsvergunning gepubliceerd. Beiden vormen dan één besluit.

Gedurende de zes weken dat het gecoördineerde besluit na bekendmaking ter inzage ligt, kan tegen het besluit beroep worden ingediend bij de Raad van State door:

- een belanghebbende die tijdig een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerp-omgevingsvergunning bij de gemeenteraad heeft ingediend
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerp-omgevingsvergunning bij de gemeenteraad kenbaar te maken
- een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de gewijzigde vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning, kan het bouwplan worden aanbesteed. De bouw van de dienstwoning kan dan volgens planning in het voorjaar van 2014 worden gestart.

Knooppunt Balloo en landschapsversterking

De herinrichting van de bestaande parkeerplaats en omgeving is ook onderdeel van het project Herontwikkeling Schaapskooi e.o. Begin dit jaar werd in gezamenlijk overleg binnen het Nationaal Park een inrichtingsontwerp opgesteld. Daarbij gaat het om de herinrichting van de parkeerplaats in een brinkachtige omgeving, zoals dat vorig jaar in een schetstraject met de omgeving werd afgesproken. De landschapsversterking bestaat verder uit het herstellen van de houtwallen en esrandbeplanting in de directe omgeving.

Voor het in Drentsche Aa verband gezamenlijk opgestelde inrichtingsplan bleek in de vergadering van de commissie leefomgeving (17 april 2013) bleek voor onvoldoende draagvlak. Daarbij waren vooral zorgen vanuit Balloo over verkeer- en parkeerhinder. Na overleg met partijen is na de zomer een uitwerkingsvoorstel opgesteld. Het ontwerp is voorgelegd aan uw portefeuillehouder voor dit project. Hij bespreekt dit ontwerp binnenkort met alle partijen. Van belang is dat voor het uitgewerkte voorstel ook voldoende draagvlak is bij bewoners in de omgeving.

Na afronding van het overleg zal het projectplan voor uitvoering en financiering aan uw college en raad worden voorgelegd. Voor de uitvoering worden ook bijdragen van provincie, staatsbosbeheer en het recreatieschap ingezet. Hier wordt nu de laatste hand aan gelegd. Het voorstel wordt op korte termijn met alle betrokken partijen besproken. Daarna zal het projectplan ter uitvoering en financiering aan uw college en raad worden voorgelegd. Voor de uitvoering worden ook bijdragen van provincie, staatsbosbeheer en het recreatieschap ingezet. De ontwikkelingen passen binnen het geldende bestemmingplan.

De uitvoering van de herinrichting kan in 2014 worden gestart in afstemming met de bouwperiode van de dienstwoning.

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor de bouw van een dienstwoning bij de schaapskooi en in een actualisering voor de schaapskooi met bijbehorende bebouwing in relatie tot de omgeving. Naast de bouw van een dienstwoning zet de gemeente zich in voor herinrichting van de omgeving in overleg en samenwerking binnen het Nationaal Park Drentsche Aa

Bijlagen – ter inzage

- ontwerpbestemmingsplan
- eerdere besluitvorming
- ontwerp overeenkomsten beheer en onderhoud en – verhuur

Het college van de gemeente Aa en Hunze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Snoep', written over a faint, light blue grid background.

de heer mr. F. Snoep
secretaris

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H.F. van Oosterhout', written over a faint, light blue grid background.

de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze;

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling Schaapskooi Balloo e.o.', zoals deze is vervat in regels en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen;
2. Voor onderhavig bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 11 december 2013.

De griffier,



Mr. Mw. P. van Corbach

De voorzitter,



Drs. H.F. van Oosterhout