



Nummer	2010003941
Onderwerp:	uitspraak rechtbank Groningen over project de Lindehoeve
Programmanummer	4
Portefeuillehouder	T. Haseloop
Behandeling in de raadscommissie:	ja, voor overleg
Voorstel aan de gemeenteraad:	nee
Bijlage(n):	<ol style="list-style-type: none">1. kopie uitspraak rechtbank2. (vertrouwelijk) afschrift beschikking college bouw zorginstellingen.3. aanvullend advies Libau d.d. 22 april 20104. <ol style="list-style-type: none">a. kopie besluit 14 juli 2009b. verslag raadscommissie 19 augustus 2009c. verslag raadscommissie 18 november 2009d. verslag raadscommissie 2 december 2009e. verslag raadscommissie 6 januari 2010f. verslag raadscommissie 3 februari 2010g. vragen CDA-fractieh. antwoordbrief CDA-fractie 9 december 2009
B en W-beslissing 18 mei 2010:	conform

Inleiding/Aanleiding

Op 19 mei 2009 heeft u vrijstelling ex artikel 19 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening en bouwvergunning verleend voor nieuwbouw van De Lindehoeve aan de Bousemalaan 3 te Tolbert. Het project paste binnen de door de raad vastgestelde kaders voor vrijstellingen ex artikel 19 WRO. Vanwege een gerechtelijke uitspraak is de vergunning op 14 juli 2009 weer ingetrokken en is een projectprocedure op basis van de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening gestart. Dit heeft geleid tot een nieuwe (dezelfde) bouwvergunning op 12 januari 2010, verzonden op 18 januari 2010. De reden van de nieuwe procedure is dus gelegen in de wetwijziging en daarmee verband houdende gerechtelijke uitspraken en niet in veranderde omstandigheden of situaties rondom het project van de stichting de Zijlen. Stichting de Zijlen heeft daarom ook geen bezwaar gemaakt tegen het intrekken van de aan hen al verleende vergunning.

Tegen uw besluit van 12 januari 2010 is door een aantal omwonenden beroep ingesteld bij de Rechtbank Groningen. De rechtbank heeft op 9 maart 2010 uw besluit vernietigd. Volgens de rechtbank was het besluit op diverse punten onvoldoende gemotiveerd. De rechtbank is van mening dat onvoldoende is voldaan aan de artikelen 5.1.1; 5.1.3 en 5.1.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het besluit is opgenomen in bijlage 1.

Beoordeling uitspraak rechtbank van 9 maart 2010

Volgens de Algemene wet bestuursrecht moet uw college een nieuw besluit nemen, met in acht neming van de uitspraak van de rechtbank. Alle belangen moeten daarin worden betrokken. Wij adviseren u om daarin ook de onduidelijkheid over de bouwkavels die tijdens de procedure is ontstaan weg te nemen.

Allereerst moet nu worden ingegaan op de uitspraak van de rechtbank, waarbij de vraag is of de geconstateerde tekortkomingen eventueel kunnen worden hersteld.

- De uitkomsten van het overleg met provincie en inspectie VROM moeten worden opgenomen in het besluit.

Het ontwerpbesluit is bekend gemaakt aan provincie en inspectie. Beide hebben niet gereageerd en daarmee impliciet aangegeven geen bezwaar te hebben. De rechtbank is van oordeel dat de uitkomsten opgenomen dienen te worden in het besluit. Dit kan worden hersteld.

- De relatie van het project met het nieuwe bestemmingsplan moet worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Volgens de rechtbank dient in de ruimtelijke onderbouwing (beter) te worden aangegeven hoe het project in het toekomstige bestemmingsplan past. Een projectbesluit loopt vooruit op een nieuw bestemmingsplan, de inhoud van het projectbesluit wordt daarin uiteindelijk opgenomen. Volgens de rechtbank moet de omgeving daarin worden betrokken. Daarin zullen dan ook de nieuwbouwkavels moeten worden betrokken.

Het huidige bestemmingsplan de Linde laat geen uitbreiding van het aantal woningen toe. Als een uitbreiding van het aantal woningen aan de orde zou komen, dan vindt ons college dat dit uitsluitend kan plaatsvinden bij een integrale herziening van het bestemmingsplan de Linde.

Stichting de Zijlen heeft een ontwerp voor de nieuwbouw van de Lindehoeve gemaakt, waarbij er ook ruimte is voor de realisatie van drie woningbouwkavels. Bovendien zou er ruimte ontstaan voor de uitgifte van één woningbouwkavel op gronden die in eigendom zijn van de gemeente.

Met De Zijlen is afgesproken dat bij de beoordeling van de plannen voor de nieuwbouw van de Lindehoeve ook gelet zal worden op de inpassing van het gebouw in zijn omgeving. Aangezien een onderdeel daarvan is de mogelijke uitgifte van een aantal woningbouwkavels, zijn ook die in de ruimtelijke beoordeling betrokken. Dit laat onverlet dat de uiteindelijke beslissing over de kavels zal plaatsvinden bij de integrale herziening van het bestemmingsplan de Linde. Stichting de Zijlen heeft aangegeven hiermee in te kunnen stemmen. Daarbij is van belang dat er geen relatie ligt tussen de opbrengst van de uitgifte van de kavels en de realisatie van het nieuwbouwplan van de Lindehoeve. De eventuele opbrengst is wel van belang voor de ontwikkeling en realisatie van andere plannen van stichting De Zijlen.

Aan het verzoek tot instemming met de nieuwbouw van de Lindehoeve ligt een concreet bouwplan ten grondslag. Op basis daarvan kan een projectbesluit genomen worden. Dergelijke concrete bouwplannen liggen niet ten grondslag aan de eventueel te realiseren woningbouwkavels. Ook dat is een reden om de woningbouwkavels wel te betrekken bij de ruimtelijke onderbouwing, maar geen onderdeel uit te laten maken van het projectbesluit.

Het vorenstaande betekent dat het projectbesluit zal worden georiënteerd op de realisatie van de nieuwbouw van de Lindehoeve, exclusief uit te geven woningbouwkavels. In de ruimtelijke onderbouwing zal ook worden ingegaan op de relatie van de nieuwbouw met zijn omgeving. Als onderdeel daarvan zal worden ingegaan op de eventueel uit te geven woningbouwkavels. Het is vervolgens aan het college en de raad om bij de integrale herziening van het bestemmingsplan de Linde, nadat alle relevante belangen daarbij zijn mee gewogen, een besluit te nemen over de nieuwbouwkavels.

De door de rechtbank gevraagde relatie van het project met het nieuwe bestemmingsplan kan op bovenstaande wijze worden vorm gegeven.

- De aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat als gevolg van een hogere waarde voor geluid moet worden onderbouwd.

De verkeersintensiteit van de Hoofdstraat is in de loop der jaren zodanig toegenomen, dat voor vrijwel ieder nieuwbouwproject een hogere waarde voor geluid moet worden vastgesteld. Dat is ook gebeurd. U hebt op 19 mei 2009 hogere waarden voor geluid als gevolg van wegverkeerslawaai vastgesteld. De rechtbank is echter van oordeel dat, alvorens hogere waarden worden vastgesteld, moet worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze beoordeling staat in grote lijnen in de motivatie voor de toekenning van de hogere waarden. Deze kan verder worden aangevuld en worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing, waarmee kan worden voldaan aan de vereisten als gesteld door de rechtbank.

- De economische uitvoerbaarheid moet door De Zijlen worden aangetoond.

Inmiddels is een afschrift van de beschikking van het College bouw zorginstellingen te Utrecht ontvangen, waarin is aangegeven dat de benodigde financiële middelen aan De Zijlen beschikbaar worden gesteld. Een afschrift van deze beschikking is als vertrouwelijke bijlage 2 toegevoegd aan deze nota. De ruimtelijke onderbouwing kan met de conclusies hiervan worden aangevuld, waarmee kan worden voldaan aan de wettelijke vereisten en aan het bezwaar van de rechtbank.

- Het door bezwaarden ingediende tegenadvies m.b.t. welstand zal moeten worden weerlegd.
Bezwaarden hebben bij de rechtbank een welstandsadvies ingebracht van Hus en Hiem, een Friese welstandscommissie. Dit advies is bij de voorbereiding op de zitting van de rechtbank, tijdens het tweewekelijks overleg, besproken met onze welstandsarchitect. De mondelinge weerlegging van het welstandsadvies van Hus en Hiem, door onze welstandsarchitect, hebben wij bij brief van 4 maart 2010 aan de rechtbank bekend gemaakt. De rechtbank vindt dit niet voldoende en is van mening dat er een formeel welstandsadvies van Libau aan ten grondslag moet liggen. Ondertussen is van Libau een schriftelijke reactie op de second opinion van Hus en Hiem ontvangen. Die is opgenomen in bijlage 3 van deze nota. Daaruit blijkt dat het oordeel van Libau een andere is dan die van Hus en Hiem en dat zij diens negatieve oordeel niet ondersteunt. Het tegenadvies van Hus en Hiem kan dus worden weerlegd en ook dit door de rechtbank geconstateerde gebrek kan dus worden hersteld.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat de door de rechtbank geconstateerde ondeugdelijke motivatie van het projectbesluit voor De Zijlen van 18 januari 2010 kan worden hersteld. Dit geldt voor zowel de ruimtelijke onderbouwing als het besluit. Indien het college hiermee instemt, zal de ruimtelijke onderbouwing en het besluit hierop worden aangepast en opnieuw, gedurende zes weken, ter inzage worden gelegd. In het onderdeel communicatie wordt hierop verder ingegaan.

Vervolg

Na de ter inzage legging zal worden gereageerd op eventueel binnen gekomen zienswijzen. Het college neemt vervolgens een besluit over de vergunning. Verwacht mag worden dat dit kan geschieden ca twee tot vier weken na afloop van de termijn van de ter inzage legging. Als uw college hiertoe besluit heeft de stichting de Zijlen een vergunning voor de realisatie van de nieuwbouw van de Lindehoeve en ontstaat er een mogelijkheid voor het instellen van beroep bij de rechtbank. Met stichting de Zijlen is afgesproken dat bij de herziening van het bestemmingsplan de Linde de mogelijkheid voor de uitgifte van nieuwbouwkavels zal worden meegenomen. De aanvang van deze integrale herziening staat in het jaar 2011 geprogrammeerd.

Communicatie

Verleden

Het project is verschillende keren in de raadscommissie besproken. Op 19 augustus 2009 is de commissie van uw besluit van 14 juli 2009 op de hoogte gebracht. Daarin is aangegeven dat het besluit van 19 mei 2009 om De Zijlen vrijstelling en bouwvergunning te verlenen is ingetrokken. Tevens is besloten dat een projectprocedure zal worden opgestart. De raadscommissie heeft het besluit voor kennisgeving aangenomen. Overigens, in de raadsvergadering van 19 augustus 2009 is de delegatie van het projectbesluit vastgesteld, met de aantekening dat een kadernotitie wordt gewenst. Nadat op 8 oktober 2009 het ontwerp projectbesluit voor het project van De Zijlen ter inzage is gelegd, is op 18 november 2009 in de raadscommissie een brief van de omwonenden van de Bousemalaan 3 aan de orde geweest. De portefeuillehouder heeft uitleg over de procedure gegeven en medegedeeld dat met de omwonenden een overleg heeft plaatsgevonden. In bijlage 4 zijn de verschillende relevante stukken opgenomen.

Op 2 december 2009 zijn vragen gesteld door de CDA-fractie, die zijn beantwoord bij brief van 9 december 2009. Deze brief is besproken in de commissievergadering van 6 januari 2010, waarbij de omwonenden gebruik hebben gemaakt van het spreekrecht. Ook deze stukken zijn in bijlage 4 opgenomen. De portefeuillehouder heeft de raadcommissie uitleg gegeven. Daarbij heeft hij erop gewezen dat het project is opgestart als vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO, binnen de toenmalige kaders voor delegatie. De portefeuillehouder heeft medegedeeld dat besloten is om voor zowel de Nijenoertschool als het project van De Zijlen een projectprocedure op te starten. De reden dat de eerder verleende vrijstellingen en bouwvergunningen voor deze projecten zijn ingetrokken, is gelegen in de wetswijziging (nieuwe Wro) en daarmee verband houdende rechterlijke uitspraken. Verder heeft de portefeuillehouder aangegeven dat de bouwkavels voor woningen niet meegenomen worden in de projectprocedure voor De Zijlen. Hiervoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Dit

staat ook in de brief aan de CDA-fractie. Zoals ook in de voorliggende notitie verwoord, zullen de potentiële kavels wel onderdeel uitmaken van de ruimtelijke onderbouwing, maar niet van het projectbesluit.

Tenslotte zijn op 3 februari 2010, tijdens de behandeling van het voorstel over de kaders van het delegatiebesluit, de projectbesluiten voor de Nijenoertschool en De Lindehoeve aan de orde gekomen. De portefeuillehouder heeft aangegeven dat bij deze projectbesluiten in feite al afgeronde procedures opnieuw op bijna dezelfde wijze, volgens de nieuwe Wro worden uitgevoerd.

Toekomst

Voorgesteld wordt om het onderhavige besluit voor overleg aan de raadscommissie aan te bieden. Normaal gesproken worden dergelijke besluiten ter kennisname aangeboden. Gelet op de voorgeschiedenis adviseren wij u echter om overleg te voeren. Op die manier ontstaat op zo kort mogelijke termijn voor een ieder de mogelijkheid om zijn mening naar voren te brengen. De raad wordt dan actief betrokken bij het dossier en omwonenden en stichting De Zijlen kunnen desgewenst inspreken.

Zo spoedig mogelijk aansluitend op de raadscommissie kan door de gemeente over gegaan worden tot de ter inzage legging van het nieuwe ontwerp-projectbesluit, inclusief de aangepaste ruimtelijke onderbouwing.

Voorgesteld besluit

1. De door de rechtbank geconstateerde gebreken aan het projectbesluit m.b.t. De Lindehoeve op de aangegeven wijze herstellen.
2. Het onderhavige besluit voor overleg aanbieden aan de raadscommissie, waarbij alle tot nu toe betrokkenen worden uitgenodigd.
3. Zo spoedig mogelijk aansluitend aan de raadscommissie een nieuw ontwerp-besluit, inclusief een aanvullende ruimtelijke onderbouwing, ter inzage leggen.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.