

Van: Ebels, Gert <gebels@aaenhunze.nl>

Verzonden: donderdag 28 januari 2021 17:19

Onderwerp: Reactie vragen over extra agendapunt raad 11 februari Verklaring van geen bezwaar motel Gasselternveld

Geachte heer/mevrouw,

Door een aantal raadsleden is gevraagd wat meer informatie over het toegevoegde agenda punt (*raad 11 februari Verklaring van geen bezwaar motel Gasselternveld*) te geven en om daarbij aan te geven waarom dit nodig is, wat de juridische consequenties daarvan zijn en hoe dit zich verhoudt tot de werkwijze die de nieuwe Omgevingswet voorstaat.

Hieronder treft u de beantwoording van deze vragen aan:

Algemene inleiding:

Van MI Vastgoedontwikkeling BV te Assen is al in 2019 het verzoek ontvangen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een hotel en resortaccommodatie op het voormalige AZC terrein op het perceel Bosweg 2 te Gasselte. Hierover hebben wij op 10 december 2019 positief besloten en aangegeven bereid te zijn hiervoor een bestemmingsplan in procedure te willen brengen. Het plan gaat voorzien in de realisatie van een Resort & Hotelaccommodatie 'De Hondsrug', bestaande uit 70 vakantiewoningen en een hotelvoorziening met diverse voorzieningen, op de percelen kadastraal bekend, Gasselte, sectie I, nrs. 392, 394 en 1020 en plaatselijk bekend Bosweg 2 en 4 te Gasselte. Het inrichtingsplan is informatief bijgevoegd.

Planologische procedure:

In opdracht van initiatiefnemers is een voorontwerp bestemmingsplan "Gasselternveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte" ontwikkeld die voorziet in de voorgenomen realisatie van het voornoemde Resort & Hotel. Dit voorontwerp bestemmingsplan ("Gasselternveld, Hotel & Resort De Hondsrug, Bosweg 2 te Gasselte") is vanaf augustus 2020 in het kader van overleg en ter voldoening aan artikel 3.1.1. Bro aangeboden aan de overlegpartners. Binnen deze termijn zijn 2 overlegreacties ontvangen (van respectievelijk het waterschap en de provincie). Vanaf 12 november 2020 heeft dit voorontwerp bestemmingsplan ten behoeve van inspraak (op grond van onze Inspraakverordening) voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingekomen. Informatief merken wij op dat het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan formeel nog geen deel uitmaakt van de planologische procedure (dus eigenlijk ook nog geen juridische status heeft, deze leggen we voor een ieder ter inzage omdat dat in onze Inspraakverordening is vastgelegd).

Mede naar aanleiding van ingekomen overlegreacties en het feit dat de inrichting (en bijbehorende bebouwing) van het plangebied nog verder moest worden uitgewerkt heeft dit vanaf augustus jl. tot heden plaatsgevonden. Onder meer het inrichtingsplan en bijbehorende bebouwing (en dan met name het hotelgedeelte) is verder gedetailleerd uitgewerkt, waarbij rekening is gehouden met de ingekomen overlegreacties. Op dit moment zijn de werkzaamheden zodanig gevorderd dat een ontwerp bestemmingsplan gereed is en gereed is voor ter inzagelegging (dan begint formeel gezien dus wel de planologische procedure, op grond van de vereisten vanuit de Wro). Onze planning is nu om dit vanaf 17 februari a.s. ter inzage te leggen (en dan vaststelling bestemmingsplan medio juni 2021 (zoals ook reeds in de LTA al was opgenomen).

Reden waarom we nu voor een ontwerp verklaring van geen bedenkingen bij uw raad komen:

Naast bovenaangehaald ingezet ('planologisch' traject) hebben initiatiefnemers (eigenhandig) besloten (en gedaan) om voor 1 januari 2021 de aanvragen omgevingsvergunning voor de recreatiewoningen en het hotelgebouw (met ruimtelijke onderbouwing) in te dienen. Dit in verband met gewijzigde bouwbesluiten per 1 januari 2021 (wijziging berekeningsmethode voor het

bepalen van de energieprestatie van gebouwen, EPC naar BENG). Deze nieuwe manier van berekenen wordt gedaan door gecertificeerde bedrijven en brengt een wat hoger kostenplaatje met zich mee. Tegelijkertijd willen ze in verband met 'voorspoedige' besluitvorming ook gebruik maken van de zogenaamde 'coördinatieregeling' die dit traject ook met zich mee brengt. De aanvragen omgevingsvergunningen doorlopen dan uitgebreide voorbereidingsprocedure vanuit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en een onderdeel daarvan is een verklaring van geen bedenkingen. De coördinatieregeling houdt kort samengevat het volgende in: de ruimtelijke procedure voor het vast stellen van het bestemmingsplan en de ingediende aanvragen omgevingsvergunningen zijn aan elkaar gekoppeld. Dit houdt in dat de zienswijze en beroepsprocedure gelijktijdig doorlopen worden, dus op zelfde moment ter inzage worden gelegd, waarna er na onherroepelijk worden van deze plannen er niet daarna alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden. De ondernemer heeft dan tijd winst van minimaal ca. 6/8 weken

Terug naar de vlak voor 1 januari jl ingediende aanvragen omgevingsvergunningen en de juridische 'acties' die daaruit voort vloeien:

Aangezien er op het moment van indiening van de omgevingsvergunningen nog geen ontwerp bestemmingsplan (voor het bovenaangehaald initiatief) ter inzage lag (of had gelegen) betekent dit dat wij dit moeten opvatten als een aanvraag waarvoor een 'procedure omgevingsvergunning' moet worden doorlopen waarbij van het (op dat moment geldende) bestemmingsplan moet worden afgeweken (via artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo). Wij dienen deze aanvraag dan ook te zien als aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.

Beoordeling van deze aanvraag om afwijken van het bestemmingsplan:

Onderhavige aanvraag past niet binnen het bestemmingsplan "Visiegebied Gasselterveld". Van dit geldende bestemmingsplan kan dus worden afgeweken met een goede ruimtelijke onderbouwing. Het betreft hier dus een buitenplanse afwijking en dan dienen wij in beginsel aan uw gemeenteraad te vragen om een zogeheten 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven. Dit is geregeld in artikel 2.27 van de Wabo. Op het moment dat er (zoals nu dus) aanvragen omgevingsvergunningen (en ruimtelijke onderbouwing, maar zoals gezegd, deze was toevallig in de vorm van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, al aanwezig) zijn ingediend, moeten wij 2 dingen doen, te weten:

1. Naar uw raad en vragen om de afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen;
2. Naar uw raad en vragen om de afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen niet te verlenen;

Als het een plan / ingediende vergunning is die door ons niet wenselijk wordt geacht, zullen wij in dat soort gevallen uw raad voorstellen de ontwerp verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. In dit geval ligt de zaak anders: immers: er zijn nu omgevingsvergunningen aangevraagd die passend zijn binnen de door ons al eerder opgenomen beeldkwaliteits'eisen' en voorwaarden voor landschappelijke inpassing, waar we in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplantraject al diverse keren met initiatiefnemers over hebben gesproken (zijn ook verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en de ruimtelijke onderbouwing). En doordat er al officieel 'overleg' met instanties heeft plaatsgevonden en er een ruimtelijke onderbouwing bij aanwezig is, staan wij positief tegenover de nu gevraagde ontwikkelingen. Wij vinden de komst van een kwalitatief hoogwaardig Resort, hotel en 70 huisjes voor verblijfsrecreatie op de Hondsrug een welkome aanvulling op het aanbod van verblijfsrecreatie in Drenthe. Daarbij komt dat de geografische ligging bij de entree van het recreatiegebied Gasselterveld, invulling geeft aan de verdere recreatieve ontwikkelingen en de aantrekkingskracht van dat gebied. Wij verzoeken uw raad nu dan ook om wel afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen, zodat deze procedure verder in gang gezet kan worden.

Gevolg is dan dat beide procedures (dus buitenplans afwijken en BP procedure) gelijk opgaand doorlopen en komen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling van de omgevingsvergunningen (lees: afgifte definitieve verklaring van geen bedenkingen) tegelijkertijd bij uw raad ter vaststelling. Ondanks dat u nu instemt met een ontwerp verklaring kan uw raad uiteraard bij de vaststelling besluiten om toch niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan i.c.m. definitieve verklaring van geen bedenkingen. Dat dan bijvoorbeeld als gevolg van ingediende zienswijzen die daartoe wellicht leiden...

De nu aan uw raad voor te leggen ontwerp verklaring van geen bedenkingen behoort dus tot de 'eerste fase' van deze 'buitenplanse afwijkingsprocedure'. Tot die 'eerste fase' behoort ook overleg (op basis van artikel 3.1.1. Bro.) met enkele Rijksdiensten, de provincie Drenthe en het Waterschap Hunze en Aa's. In dit geval heeft overleg al plaatsgevonden wat verwerkt is in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan (dus ook in de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing). De 'tweede fase' bestaat uit het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken. Voor die fase zijn ook aanvragen omgevingsvergunningen nodig, die eind december 2020 ingediend zijn. In dit geval kan één en ander nu gelijk oplopen. Maar daarvoor is de afgifte van de ontwerp verklaring door uw raad (en het instemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan door ons, wat inmiddels ook heeft plaatsgevonden) wel benodigd. Daarna kan alles gelijktijdig op grond van de Wro en Wabo ter inzage gelegd worden.

De juridische consequenties van het niet afgeven van een ontwerp verklaring: Dat betekent dat de nu ingediende aanvragen omgevingsvergunningen geweigerd moeten worden. En dan komt ook de vervolgvraag aan uw raad of wij dan wel door moeten gaan met een procedure van het bestemmingsplan (want zou uw raad dan het bestemmingsplan over een paar maanden wel vast willen stellen, terwijl die van dezelfde bedoelingen qua gebruik, inrichting en bebouwing uitgaat)? Of zegt u als u nu de ontwerp verklaring niet afgeeft: we willen wel de gevraagde ontwikkeling, ga maar door met de bestemmingsplanprocedure, maar het betekent dan dat na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dat aanvragers alsnog nieuwe aanvragen omgevingsvergunningen moeten indienen die dan verleend moeten worden en afzonderlijk nogmaals ter inzage gelegd moeten worden (kost dus extra tijd voor initiatiefnemers) en daarbij komt ook nog dat, in afwijking van de nu ingediende aanvragen omgevingsvergunningen, dat de nieuwe vergunningen dan moeten voldoen aan de nieuwe eisen uit het Bouwbesluit (en daarin zit dus nu ook de vereisten van BENG).

Tenslotte wordt opgemerkt dat onderhavige werkwijze gebaseerd is (en moet zijn) op de Wro en de Wabo. Vooruitlopen op een werkwijze die de Omgevingswet voorstaat (treedt per 1-1-2022 in werking) is hier niet van toepassing.

Informatief wordt nog opgemerkt dat officieel alle ingediende omgevingsvergunningen bij de onderhavige raadsstukken gevoegd moeten zijn. In dit geval betreft dit echter een enorme hoeveelheid aanvragen (met dito hoeveelheid aan bestanden). Vandaar dat wij hebben gemeend te kunnen volstaan met een opsomming van de ingediende aanvragen, uitgesplitst naar het hotelgebouw en de recreatiewoningen. Mocht u een tekening van een betreffende aanvraag willen inzien, zijn wij altijd bereid u deze te tonen.

Met vriendelijke groet,
Gert Ebels

Beleidsmedewerker Team Ruimtelijk Beleid
Gemeente Aa en Hunze

Postbus 93 • 9460 AB Gieten

