



Raadsvergadering d.d. 25 mei 2010 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 27 april 2010

Onderwerp:	Bestemmingsplan Reigerstraat te Vries
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	Dhr. F. Rozema
Doorkiesnummer:	0592 - 266 812
E-mail adres:	f.rozema@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Het bestemmingsplan Reigerstraat te Vries vaststellen en voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen</li><li>2. De notitie "Reacties zienswijzen" vaststellen</li></ol>
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Raadsbesluit (bijgevoegd)</li><li>- Notitie "Reacties zienswijzen bestemmingsplan Reigerstraat te Vries" (bijgevoegd)</li><li>- Regels (bijgevoegd)</li><li>- Bestemmingsplan Reigerstraat te Vries(ter inzage)</li><li>- Het winnende ontwerp 'Wonen op de Es, 6 woningen Reigerstraat Vries'(ter inzage)</li><li>- Uitkomsten gebiedsonderzoeken (ter inzage)</li></ul>

## TOELICHTING

### Inleiding

De raad wordt gevraagd in te stemmen met het "Bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries". Met dit besluit ontstaat er een juridisch planologisch kader voor de herontwikkeling van deze locatie.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 februari tot 19 maart 2010 ter inzage gelegen. Door een aantal direct omwonenden is een gezamenlijke zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in de notitie "Reacties zienswijzen bestemmingsplan Reigerstraat te Vries" behandeld. De zienswijze geeft aanleiding om op twee specifieke punten, te weten de maximale goot- en bouwhoogte en de aanduiding gevellijn, in het bestemmingsplan aan te passen. Deze aanpassing is in het voorliggende "Bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries" verwerkt.

Reeds in 2005 is door het college besloten tot herontwikkelen van deze locatie en hier woningbouw te realiseren. In een door de gemeente uitgeschreven ontwikkelingscompetitie in 2008 is – na een voorselectie – door drie ontwikkelaars een ontwerp ingediend voor invulling van de bouwlocatie aan de Reigerstraat. Het winnende ontwerp is verder uitgewerkt en vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Dit ontwerp gaat uit van zes ruime woningen in een ruime, groene opzet.



Voorheen was op deze locatie de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' van kracht. In het bestemmingsplan was daarbij sprake van een aaneengesloten bebouwingsvlak van een behoorlijke omvang. In de nieuwe situatie is sprake van zes verspreid gesitueerde woningen met een ruime opzet. De bouwhoogte is vergelijkbaar met hetgeen voorheen planologisch was toegestaan. Voor wat betreft aspecten als privacy en hinder betekent de nieuwe bestemming een vooruitgang ten opzichte van hetgeen voorheen was toegestaan.

Er kan dan ook worden geconstateerd dat het planologische regime in dit nieuwe bestemmingsplan voor de locatie Reigerstraat te Vries een aanmerkelijke verbetering voor de omgeving betekent. Hierbij worden eventuele nadelige gevolgen van dit plan voor de omgeving, ruimschoots gecompenseerd door de positieve effecten ervan. Daarnaast levert het bouwplan een positieve bijdrage aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het dorp Vries. Ook voorziet het bouwplan in een volkshuisvestingsbehoefte. Geen sprake is van milieutechnische of andere doorslaggevend bezwaren die vaststelling van dit bestemmingsplan niet zouden rechtvaardigen. Het plan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

#### *Eerdere besluitvorming:*

Op 8 mei 2007 heeft de raad krediet beschikbaar gesteld ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie voor woningbouw;

Het Integraal Accommodatie Beleid (IAB) – vastgesteld op 19 oktober 2008 – gaat uit van het afstoten en herontwikkelen van de locatie Reigerstraat.

Op 19 januari 2010 is door de raad het ontwerp bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries vastgesteld.

#### *Communicatie*

Omwonenden vinden dat zij onvoldoende bij de planvorming betrokken zijn geweest en dat in de procedure van gemeentezijde onvoldoende oog is geweest voor hun belangen. Ook bestond bij omwonenden rond de behandeling van het voorontwerp bestemmingsplan in de raad onduidelijkheid omtrent de status en procedure van het (voorontwerp) bestemmingsplan.

Terugkijkend op het proces kan geconstateerd worden dat de omwonenden veelvuldig in het planproces zijn betrokken.

In eerste instantie zijn er drie stedenbouwkundige modellen ontwikkeld. Deze zijn tijdens een inloopavond aan de omwonenden voorgelegd. Hier bleek dat één van de drie modellen (met appartementen) geen draagvlak had onder de omwonenden. Het college heeft vervolgens één van de andere modellen (6 vrijstaande woningen) gekozen om verder uit te werken. De omwonenden zijn hierover, en over het vervolgproces - te weten het organiseren van een ontwikkelingscompetitie - geïnformeerd.

Tijdens de ontwikkelingscompetitie is er een inloopavond voor omwonenden georganiseerd. Hier lagen drie ontwerpen voor, die een nadere uitwerking waren van het stedenbouwkundig model waarvoor eerder door het college was gekozen. Zowel de voorkeur van de omwonenden als van het college ging uit naar het ontwerp van Woonconcept. Omwonenden zijn geïnformeerd over de keuze voor dit ontwerp en over de op te starten bestemmingsplanprocedure.

Tijdens de bestemmingsplanprocedure is er twee keer een inloopavond georganiseerd. Omwonenden hebben zowel in het kader van het voorontwerp als het ontwerp bestemmingsplan kunnen reageren, en hebben dit ook gedaan. De reacties zijn behandeld in de inspraak- en zienswijzennotitie.

#### **Vervolgprocedure**

Na vaststelling door de raad worden de provincie Drenthe en de Inspecteur in kennis gesteld van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Uiterlijk na 6 weken wordt de vaststelling gepubliceerd in de Oostermoer en (digitale) Staatscourant. De appellanten worden hiervan eveneens in kennis gesteld.



### **Financiële consequenties**

De kosten van het opstellen van dit bestemmingplan (waaronder de zienswijzennotitie), en de te volgen planologische procedure worden gedekt uit de grondexploitatie Reigerstraat.

### **Adviezen**

In het kader van overleg (conform artikel 3.1.1 BRO) is het (voor)ontwerp "Bestemmingsplan Reigerstraat Vries" toegezonden aan de provincie Drenthe, het waterschap Hunze en Aa's en de overige overlegpartners. Alle overlegpartners hebben instemmend op het (voor)ontwerp bestemmingsplan gereageerd.

### **Gevraagd besluit**

1. Het bestemmingsplan Reigerstraat te Vries vaststellen en voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen
2. De notitie "Reacties zienswijzen" vaststellen

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

secretaris