



Zaaknummer: 1645199

Raadsvergadering d.d. 1 juli 2025 agendapunt

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 20 mei 2025

Portefeuillehouder(s):	J.J. Vellinga
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	J. de Kleine / I. Kok-Veenstra 729 j.de.kleine@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1 Beeldkwaliteitsplan Ter Borch, entreegebied zuidzijde

Onderwerp

Vaststelling beeldkwaliteitsplan Ter Borch, Entreegebied Zuidzijde

Gevraagd besluit

De raad besluit

Het beeldkwaliteitsplan 'Ter Borch, Entreegebied Zuidzijde' als beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals bedoeld in de Omgevingswet, vast te stellen en deze deel uit te laten maken van de welstandsnota;

Wat willen wij hiermee bereiken?

In Ter Borch, Eelderwolde is in het Entreegebied aan de zuidzijde een perceel grond van circa 14.215 m² gelegen. Op grond van het Omgevingsplan is er ruimte voor (maximaal) 80 appartementen (complexmatige bouw).

Op dit moment geldt voor het gebied het Beeldkwaliteitsplan 'Entreegebied', van 5 maart 2008. Dit is een beeldkwaliteitsplan voor het gehele entreegebied. Voor de zuidzijde willen we komen tot een aangepast welstandskader. Het beeldkwaliteitsplan krijgt door de vaststelling een formele status, het document is daarmee het toetsingskader voor redelijke eisen van welstand voor de te bouwen woningen. Voorliggend besluit wijzigt alleen het welstandskader voor de zuidzijde van het entreegebied. De belangrijkste wijzigingen:

- Geen auto-ontsluiting vanaf de Borchsingel
- Het bewonersparkeren hoeft niet verplicht in parkeerkelders te worden geplaatst
- De situering van de grondvlakken van de appartementengebouwen zijn aangepast, de doorzichten zijn ongewijzigd

De hoofdlijnen die in het beeldkwaliteitsplan uit 2008 zijn benoemd blijven hetzelfde, namelijk:

- Het bouwen van meerdere appartementengebouwen in een parkachtige setting
- De doorzichten blijven geborgd
- Het aantal bouwlagen blijven ongewijzigd
- Het aantal appartementen (80) blijft gelijk

In dit document wordt ingegaan op het woonprogramma, de inpassing van de waterberging, de ontsluiting, de inpassing van het benodigde parkeren en het profiel van de Ter Borchsingel. Er wordt ingegaan op de ruimtelijke samenhang tussen de noordzijde en de zuidzijde van het Entreegebied. Verder komen aan de orde: de inrichtingsaspecten en uitgangspunten voor de openbare ruimte van de zuidzijde van het Entreegebied en de beeldkwaliteit en toetsingscriteria voor de bebouwing van de zuidzijde van het Entreegebied.



De bestaande welstandsnota en beeldkwaliteitsplannen gelden, op grond van het overgangsrecht, als een beleidsregel voor de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Het vaststellen van deze beleidsregels is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Er heeft in 2024 / 2025 een openbare selectieprocedure plaatsgevonden waarbij wij marktpartijen hebben uitgenodigd om met plannen te komen voor de realisatie van 80 appartementen, waarvan minimaal 30% sociale huur. Nijhuis Bouw heeft op basis van objectieve en transparante selectiecriteria de hoogste eindscore behaald en daarmee de selectieprocedure gewonnen. U bent hier op 20 maart jongstleden over geïnformeerd.

Wat ging er aan vooraf

Op dit moment geldt voor het gebied het Beeldkwaliteitsplan 'Entreegebied', van 5 maart 2008. Eerdere plannen bleken niet haalbaar. Na aanpassing van het programma waarbij minstens 30% van de appartementen ten behoeve van sociale woningbouw gerealiseerd moeten worden is een openbare selectieprocedure gestart.

Het huidige beeldkwaliteitsplan is door gewijzigde marktomstandigheden niet meer helemaal relevant. Volledig gebouwd parkeren blijkt economisch niet haalbaar te zijn. Technisch aanpassingen zijn noodzakelijk vanwege nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van de waterhuishouding. Ook is de herinrichting van de Borchsingel (zoals door u besloten in relatie tot de supermarkt in Entreegebied-Noord) verwerkt.

Door middel van de brief van 25 april 2024 (kenmerk 1540762) hebben wij u voorafgaand aan de tender geïnformeerd over de benodigde wijziging van het beeldkwaliteitsplan.

Hoe informeren we de inwoners?

Omwonenden zijn na afloop van de selectieprocedure geïnformeerd over de uitslag en de aanstaande wijziging van het beeldkwaliteitsplan. Omwonenden van de locatie zijn door de ontwikkelaar uitgenodigd voor een bijeenkomst op 13 mei 2025 (www.onlanderwaarde.nl).

De vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven manier bekend gemaakt in het digitale Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl).

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Nijhuis Bouw zal gefaseerd de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Met de ontwikkelaar is een koopovereenkomst gesloten. Er zijn geen financiële consequenties bij het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

P. Koekoek,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr.

Betreft: Beeldkwaliteitsplan Ter Borch, entreegebied zuidzijde

Raadsvoorstel Vaststelling beeldkwaliteitsplan Ter Borch, Entreegebied Zuidzijde

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Overweging

Gelet op artikel 4.114 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 4.19 van de Omgevingswet

B E S L U I T:

De raad besluit

Het beeldkwaliteitsplan 'Ter Borch, Entreegebied Zuidzijde' als beleidsregel voor het uiterlijk van bouwwerken, zoals bedoeld in de Omgevingswet, vast te stellen en deze deel uit te laten maken van de welstandsnota;

Vries, 1 juli 2025

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen, Voorzitter

R.J. Puite, griffier