



Raadsvergadering d.d. 24 maart 2009 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 10 maart 2009

Onderwerp:	Masterplan Oude Tolweg zuid
Portefeuillehouder:	H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	A. Hamstra
Doorkiesnummer:	0592 - 266 901
E-mail adres:	a.hamstra@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	In te stemmen met het Masterplan en de daarbij behorende voorbeeldverkeveling als basis voor de verdere planvorming.
Bijlagen:	- Raadsbesluit (bijgevoegd) - Masterplan Oude Tolweg zuid (bijgevoegd) - Nota van beantwoording zienswijzen/ inspraakreacties Oude Tolweg Zuid (bijgevoegd)

TOELICHTING

Inleiding

Het transformeren van een groen landschap naar een rode ontwikkeling gaat via een van tevoren aangegeven procedure. Bij elke stap binnen de procedure kan door het bestuur, maar ook door externe belanghebbenden, bekeken worden of het project de goede kant op gaat en kan worden overgegaan tot eventuele bijsturing. Dit Masterplan is de derde in de reeks (na de vastlegging van het plangebied in het Structuurplan en het accorderen van de Startnotitie). Het geeft de uitgangspunten en de eisen waar de nieuwbouw van de nieuwe wijk "Oude Tolweg" in Zuidlaren aan moet voldoen.

Vooraf de volgende aspecten zijn van belang:

- **Architectuur:** door slechts drie beeldbepalende aspecten vast te leggen (kaprichting, goothoogte en niet zichtbare goten) wordt op een eenvoudige manier een familie van woningen gekregen en wordt veel vrijheid gelaten in woningtypen en bouw mogelijkheden.
- **Kwaliteit openbare ruimte:** De Openbare Ruimte wordt robuust en landschappelijk vorm gegeven. Er zullen mooie materialen worden toegepast die niet duur hoeven te zijn.
- **Woonprogramma:** In een proefverkeveling behorende bij het Masterplan worden bijna 75 woningen gebouwd. De woningverdeling is minimaal 20% sociaal en de rest vrijstaan en twee- onder 1 kap, deels hoog segment en deels middensegment. Het Stedenbouwkundig Plan zal gedetailleerde gegevens bevatten over aantallen, kavelgrootte, ligging en andere factoren. Ook zal bekeken worden of er meer sociale woningen nodig zijn dan 20%.
- **Water:** rondom de historische Oude Tolweg wordt het noodzakelijke water geborgen. Het waterschap kan instemmen met de wateroplossing.
- **Leefbaarheid:** Het model heeft een sterke basis om een wijk te worden waar jong en oud prettig kunnen leven, wonen en verblijven. In de verdere planvorming wordt de buurt betrokken bij de inrichting van de openbare ruimte en de speelplekken.



Communicatie

9 december 2008 heeft het college het concept-Masterplan en ontwerp van het uitwerkingsplan voor de gebiedsontwikkeling van Oude Tolweg Zuid vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak en formele ter inzage legging. De plannen zijn gepubliceerd in de Oostermoer en hebben vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Ook heeft binnen deze periode een inloopavond plaatsgevonden. Naar aanleiding van de ter inzage legging zijn enkele zienswijzen ingediend. In het kort de reacties en het antwoord van de gemeente:

- Reactie 1 en 2: bewoner(sgroep) is bang voor inschijnende koplampen en ziet de weg graag op een andere plek. Door de weg op een andere plek te leggen verwachten ze een verkeersveiliger situatie te krijgen. Verder vragen ze om onderbouwning van de locatiekeuze van het XL gebouw, ze zien het gebouw graag op een andere plek. Tenslotte vragen ze of er een goed bodemonderzoek plaats heeft gevonden.
- Reactie 3 en 4: bewoners geven aan met de plannen in te kunnen stemmen. Alleen indien de gemeente gehoor geeft aan de wensen van 1 en 2 eisen ze planschade.
- Reactie 5: bewonersgroep die wenst dat de zuidelijke weg verlegd wordt naar het zuidelijke deel van 't Gebint.
- Reactie 6: bewoners kunnen zich niet vinden in de voorgestelde landschappelijke structuur en ontsluiting. Liever zien ze de twee hoofdtoegangswegen op een andere plek terug. Verder vragen ze om onderbouwning van de locatiekeuze van het XL gebouw, ze zien het gebouw graag op een andere plek en zien ze het liefst een bredere strook groen tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Tenslotte vragen ze of er een goed bodemonderzoek plaats heeft gevonden en wanneer de planvorming begint voor de groenbestemming van het noordelijke stuk.

Op basis van de reacties zien wij geen aanleiding om de plannen rigoureuus aan te passen. De meeste reacties gaan over de wegstructuur. Hiervoor geldt dat de wegstructuur geheel volgens de regels en normen van Duurzaam Veilig is ingericht, elke 50 meter gebeurt er wel "iets" in de weg (bocht, overgang) zodat de 30 km per uur normaliter gewaarborgd is. De enkeling die te hard zal rijden zal een bewoner van de wijk zijn en moet via de buurt aangesproken kunnen worden op gedrag. Bovendien geldt dat verlegging van de wegen leidt tot bezwaren van bewoners die nu tevreden zijn met de voorgestelde oplossing, zie bijvoorbeeld de twee tegenreacties. Tenslotte is de zuidelijke weg al in 1968 geregeld, dit Masterplan doet niets anders dan gebruik maken van het reeds geldende plan. Wel geven de opmerkingen aanleidingen om te onderzoeken of het mogelijk is een voetpad te realiseren ter plaatse van het groenperceel langs de Hanebalken en of het mogelijk is om het probleem van inschijnende koplampen te voorkomen.

De plek van het XL gebouw komt niet uit de lucht vallen. Op basis van de aspecten zicht op de Oude Tolweg en noordelijke groengebied, de maat van de coulissen en ligging aan bergingswater en het feit dat de Stiep ook te beschouwen is als XL gebouw, is bewust deze plek gekozen, als tegenhanger van de Stiep, aan de open zijde van de Oude Tolweg. In het bestemmingsplan is er geen maximale bouwhoogte beschreven. Op basis van de reacties kunnen we de hoogte van het gebouw wel maximaliseren tot 12 meter, de maximale maat van een "normale" eengezinswoning.

Er heeft een milieukundig bodemonderzoek plaats gevonden. De bodem is geschikt voor woningbouw.

Verdere procedure

Het uitwerkingsplan wordt binnenkort ter vaststelling aan het college aangeboden ter vaststelling. Aansluitend wordt deze ter goedkeuring aangeboden aan de Gedeputeerde Staten. Het uitwerkingsplan zal ter kennisname naar uw raad worden verstuurd. Na vaststelling van het uitwerkingsplan staat voor belanghebbenden uiteraard nog de beroepsprocedure bij de Raad van State open. Wij stellen ons voor om nog voor de zomer het Stedenbouwkundige Plan gereed te hebben. Net voor de zomervakantie kan het bouwrijp maken worden aanbesteed zodat het bouwrijp maken net na de zomervakantie (na goedkeuring Gedeputeerde Staten van de provincie Drenthe) kan beginnen zodat eind dit jaar de eerste



particuliere woningen gebouwd kunnen worden. De sociale woningen zullen mogelijk worden gegund aan een woningcorporatie. De rest van de woningen zal waarschijnlijk via particulier opdrachtgeverschap door de gemeente zelf worden uitgegeven.

Momenteel wordt de planvorming opgepakt om het noordelijke deel een groenbestemming te geven. De juridische verankering van deze bestemmingswijziging kan eventueel worden meegenomen in de volgend jaar geplande herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Vervolgprocedure

Voor de realisatie van de nieuwe woonwijk wordt het volgende planproces doorlopen:

Maart 2009:	Masterplan door B&W en door Gemeenteraad
Juni 2009:	Stedenbouwkundig plan door B&W
Augustus 2009:	Start realisering Bouwrijp maken en start verkoop bouwkavels
2013:	Beheer na oplevering

Financiële consequenties

Er is een exploitatieverkenning van het masterplan opgesteld. De proefverkaveling is doorgerekend en sluit in de verkenning positief.

Gevraagd besluit

In te stemmen met het Masterplan en de daarbij behorende voorbeeldverkaveling als basis voor de verdere planvorming.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester.

mr. P. Post, secretaris.