Raadsvergadering d.d. 14 december 2010 agendapunt 7

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 23 november 2010

Onderwerp:	Bestemmingsplan "Uitbreiding Donderen"
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	Dhr. F. Rozema 0592 - 266 812 f.rozema@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit: 1. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Donderen' vaststellen; 2. voor dit bouwplan geen exploitatieplan vaststellen; 3. de beeldkwaliteitseisen 'Uitbreiding Donderen' vaststellen; 4. de exploitatieopzet Donderen 2010 vaststellen.	
Bijlagen: - Raadsbesluit (bijgevoegd) - Bestemmingsplan "Uitbreiding Donderen" (ter inzage) - Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Donderen (ter inzage) - Exploitatieopzet 2010 (ter inzage) - Afschrift brief aan Belangenvereniging Donderen inzake 'starterswoningen' (ter inzage)	

TOELICHTING

Inleiding

In het structuurplan van Tynaarlo van 2006 is voor de kleine kernen, zoals Donderen, aangegeven dat in het kader van woningbouw maatwerk nodig is.

De gemeente Tynaarlo werkt sinds langere tijd (vanaf de jaren '90) aan het realiseren van een kleinschalige uitbreiding van het dorp Donderen. De uitvoering van het project heeft in eerste instantie grote vertraging opgelopen als gevolg van archeologisch onderzoek. Tijdens dit onderzoek zijn hoge archeologische waarden aangetroffen, waarna de bodem volledig in kaart is gebracht middels een vlakdekkende afgraving.

Na afronding van het archeologische onderzoek is met de inwoners van Donderen de draad weer opgepakt. Er is ingestoken op een plan dat breed gedragen wordt in het dorp. Met name de communicatie met de direct aanwonenden, de bewoners van de Noorderes, heeft veel aandacht en tijd gevergd.
Voor deze uitbreidingslocatie is eerst een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is de relatie tussen het oude cq. oorspronkelijke dorp Donderen en de beoogde nieuwbouw. Daarnaast heeft de nabije omgeving gediend als uitgangspunt voor de precieze invulling van deze locatie.
Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn twee inspraakreacties ingediend. De ene door een gezamenlijke groep bewoners van de Noorderes en de andere door de Belangenvereniging Donderen. Beide partijen benoemden een aantal bezwaren tegen het uitbreidingsplan. Conform de opmerkingen vanuit de gemeenteraad bij de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan is voorafgaand aan de formele ter inzage legging van het

ontwerpbestemmingsplan nogmaals uitgebreid en zorgvuldig gecommuniceerd met alle belanghebbenden.

Vanaf 20 augustus 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

De Belangenvereniging heeft gevraagd in hoeverre de gemeente kan meedenken in de realisatie van starterswoningen. Aan de Belangenvereniging is hierover een brief gezonden waarbij de intentie wordt uitgesproken dat de gemeente bereid is mee te denken met initiatiefnemers vanuit het dorp.

Argumenten

1.I *Een kleinschalige woningbouwlocatie bij het bestaande dorp Donderen is gewenst.*
De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens, vanuit zowel gemeente, als de bevolking van Donderen, te komen tot beperkte mogelijkheden voor woningbouw bij het dorp Donderen. In het structuurplan van Tynaarlo van 2006 is voor de kleine kernen, zoals Donderen, aangegeven dat in het kader van woningbouw maatwerk nodig is. Het onderhavige plan is het eindresultaat van het doorlopen ontwikkelingstraject.

1.II *Alle belangen overwegende is sprake van een positieve en gewenste ruimtelijke ontwikkeling.*
Belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige inpassing was het creëren van een goede relatie tussen het bestaande dorp Donderen en de beoogde nieuwbouwlocatie. In het voorliggende bestemmingsplan is hier zodanig invulling aangegeven (middels het toevoegen van een aantal singels) dat het bouwplan een positieve bijdrage aan de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van het dorp Donderen. Ook voorziet het bouwplan in een volkshuisvestingsbehoefte. Er is geen sprake van milieutechnische of andere doorslaggevende bezwaren die vaststelling van dit bestemmingsplan niet zouden rechtvaardigen. Het plan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

1.III *Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend*
Het bestemmingsplan heeft vanaf 20 augustus 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tevens is tijdens deze periode een inloopavond georganiseerd. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

2.I *Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist*
Het kostenverhaal van de grondexploitatie is reeds verzekerd via de verkoop van de gronden. Binnen de te ontwikkelen locatie uitbreiding Donderen heeft de gemeente alle voor de ontwikkeling noodzakelijke gronden in haar bezit. De gronden waarop de 9 woningen zijn gepland zullen naar verwachting particulier worden uitgegeven.
Er is geen sprake van dringende redenen tot het stellen van eisen met betrekking tot fasering en/of de uitvoering en inrichting van het plangebied.
Gelet op het bepaalde in de Wro (m.n. art. 6.12) is het dus niet vereist dat er een exploitatieplan wordt op- en vastgesteld.

3.I *Het vaststellen van beeldkwaliteitseisen is gewenst*
Het belangrijkste uitgangspunt voor dit uitbreidingsplan is de relatie tussen het oude cq. oorspronkelijke dorp Donderen en de beoogde nieuwbouw. Daarnaast heeft de nabije omgeving gediend als uitgangspunt voor het stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerp van het nieuwe woonwijkje.

Omdat het begrip ruimtelijke kwaliteit weliswaar in belangrijke mate, maar niet alleen wordt bepaald door de kwaliteit van de openbare ruimte en het stedenbouwkundige ontwerp, moet ook aandacht worden besteed aan de op te richten bebouwing. Om de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen op deze prominente zichtlocatie langs de Norgerweg en Noorderveldweg is het gewenst een beperkte set aan beeldkwaliteitseisen vast te stellen.

De beeldkwaliteitseisen voor de uitbreidingslocatie Donderen maken deel uit van de Welstandsnota.

4. De geactualiseerde exploitatieberekening vormt het financieel kader voor de kostenbeheersing van het plan.
Bij de start van het project 'uitbreiding Donderen' is een exploitatieverkenning opgesteld. Nu het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden is de verkenning omgezet in een exploitatie opzet. De geactualiseerde exploitatieberekening is gebaseerd op het meest recente stedenbouwkundig ontwerp en analyseert de haalbaarheid van het plan op basis van deze stedenbouwkundige uitgangspunten. Bij de vaststelling van de jaarrekening 2011 zullen beperkte plannings- en ramingsafwijkingen worden verwerkt en een nieuwe exploitatieopzet worden aangeboden. Dit zal naar verwachting geen negatief effect op de eindwaarde hebben.

Kanttekeningen

1.I Juridische procedures
Aan het ontwikkelen van een gebied is niet zonder risico's. Juridische procedures door beroep bij de Raad van State tegen het bestemmingsplan kunnen redenen zijn dat het project aanmerkelijk vertraagt of geen doorgang vindt.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. De kans op langlopende juridische procedures bij de Raad van State is dan ook gering.

Vervolgprocedure

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt binnen twee weken na vaststelling bekend gemaakt. Na bekendmaking staat voor belanghebbenden uiteraard de beroepsprocedure bij de Raad van State open tegen het bestemmingsplan. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij beroep is ingesteld bij de Raad van State.

Financiële consequenties

De kosten van het opstellen van dit bestemmingplan, en de te volgen planologische procedure worden gedekt uit de grondexploitatie Uitbreiding Donderen.

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Donderen’ vaststellen;
2. voor dit bouwplan geen exploitatieplan vaststellen;
3. de beeldkwaliteitseisen ‘Uitbreiding Donderen’ vaststellen;
4. de exploitatieopzet Donderen 2010 vaststellen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen, secretaris