



Raadsvergadering d.d. 19 januari 2010 agendapunt 10

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 22 december 2009

Onderwerp:	Ontwerp 'Bestemmingsplan uitbreiding Donderen'
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">1. 'Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan uitbreiding Donderen' vaststellen2. Instemmen met het ontwerp 'Bestemmingsplan uitbreiding Donderen' en voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen3. Instemmen met het ontwerp 'beeldkwaliteitseisen uitbreiding Donderen'
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Nota 'Inspraak en overleg voorontwerpbestemmingsplan uitbreiding Donderen' (bijgevoegd)- Ontwerp 'Bestemmingsplan uitbreiding Donderen' (ter inzage)- Beeldkwaliteitplan 'Uitbreiding Donderen' (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

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

Vanuit het dorp is aangegeven dat er onder de inwoners behoefte bestaat aan een kleinschalige uitbreiding. Reeds in de jaren '90 wordt gesproken over een beperkte uitbreiding van het dorp Donderen. In het verleden (tijdens eerdere planvorming vanaf 2002) is reeds onderzocht welke locaties in Donderen zich lenen voor het realiseren van kleinschalige uitbreidingen. Destijds is reeds gekozen voor invulling van de huidige nieuwbouwlocatie.

Voor deze uitbreidingslocatie is samen met Bügel Hajema Adviseurs te Assen een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Het belangrijkste uitgangspunt hiervoor is de relatie tussen het oude c. q. oorspronkelijke dorp Donderen en de beoogde nieuwbouw. Daarnaast heeft de nabije omgeving gediend als uitgangspunt voor de precieze invulling van deze locatie.

Met dit stedenbouwkundige ontwerp als basis is op verzoek van de gemeente door Bügel Hajema Adviseurs een voorontwerp 'Bestemmingsplan uitbreiding Donderen' opgesteld, welke ter visie heeft gelegen in het kader van de inspraak. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het artikel 3.1.1. BRO overleg toegezonden aan diverse instanties. Tijdens de ter inzagelegging zijn er twee



inspraakreacties ontvangen. Eén reactie is ingediend door een gezamenlijke groep bewoners van de Noorderes. De andere is ingediend door de Belangenvereniging Donderen. In het kader van het overleg ex art. 3.1.1. BRO zijn zes overlegreacties ontvangen. Van de ingekomen reacties is een inspraak- en overlegnotitie opgesteld, waarin ze alle van een antwoord zijn voorzien. Tevens bevat deze notitie enkele aanbevelingen om het plan op een aantal punten aan te passen.

De inhoud van de inspraakreactie van de omwonenden op hoofdlijnen is:

1. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de doorsteek vanaf de Noorderes naar het nieuwe woonwijkje, wegens toename van verkeer over de Hullenweg en de Noorderes en de hiermee gepaard gaande afnemende sociale veiligheid en verkeersveiligheid.
2. Achteruitgang van de leefbaarheid aan de Noorderes, door aantasting van de besloten en hechte woonomgeving als gevolg van de realisatie van genoemde doorsteek.
3. De motivering dat de doorsteek moet worden gerealiseerd ten behoeve van een goede routing van de vuilnisauto is volgens de bewoners van de Noorderes onvoldoende argument voor het realiseren van deze doorsteek. Achteruitrijden van de vuilnisauto gebeurt op meer plaatsen in de gemeente.
4. De bewoners van de Noorderes stellen een alternatief plan voor, waarbij evenals bij de Noorderes sprake is van een pleinvormig woonwijkje.
5. Ter voorkoming van overlast voor de bestaande buurt door zwaar bouwverkeer, wordt er een verzoek gedaan tot aanleg van een tijdelijke bouwweg naar de Norgeweg.
6. Verzoek tot handhaven van de bestaande groensingel tussen de Noorderes en het nieuwe woonwijkje.
7. Belangenvereniging Donderen is verheugd dat nu eindelijk een bescheiden uitbreidingsplan voor Donderen is verschenen.
8. Verzoek tot het correct weergeven van de voorgeschiedenis van dit plan in de toelichting van het bestemmingsplan.
9. De belangenvereniging geeft aan de omvang van het nieuwe woonwijkje (9 woningen) graag te zien worden uitgebreid. Men verzoekt om in het bestemmingsplan tussen de 10 en 14 woningen mogelijk te maken.

Ad 1. 2. 3. De doorsteek is in de plannen voor het nieuwe woonwijkje gehandhaafd. Wel wordt deze zodanig aangepast dat hierin een busluis wordt gerealiseerd. Op deze manier wordt voorkomen dat personenauto's gebruik kunnen maken van de doorsteek. Wij zijn van mening dat hiermee een aantal bezwaren van de bewoners van de Noorderes tegen de doorsteek worden weggenomen. Tevens wordt op deze manier bereikt dat het nieuwe woonwijkje 2-zijdig ontsloten wordt voor de hulpdiensten (brandweer). Ook hoeft de vuilnisauto niet achteruit het nieuwe woonwijkje in te rijden, iets dat wij als een ongewenste situatie beschouwen (zeker wanneer een bocht in de weg zit).

Ad 4. Het alternatieve plan van de bewoners van de Noorderes bevat aanzienlijk minder uitgeefbare grond. Ook is hier meer openbaar groen in opgenomen. Eén en ander leidt tot een toename in de kosten van deze uitbreidingslocatie met ca. € 120.000. Een dergelijk verschil in de grondexploitatie vinden wij niet te verantwoorden.

Ad 5. De aanleg van een tijdelijke bouwweg zal te zijner tijd worden bekeken. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om vanaf de start van de bouw gedurende twee jaren een bouwweg aan te leggen.

Ad 6. De bestaande groensingel zal zoveel mogelijk in tact worden gelaten en hier een daar nog enigszins worden versterkt.

Ad 7. Gemeente neemt kennis van deze opmerkingen.

Ad 8. De historie van de plannen zal in het bestemmingsplan nader worden toegelicht.

Ad 9. Het beperkte aantal van 9 woningen wordt met name veroorzaakt door belemmeringen op het gebied van archeologie en geluid. Gezien de beperkte ruimte die voor de uitbreiding beschikbaar is, is het niet mogelijk om op en stedenbouwkundig goede manier meer woningen in het plangebied te realiseren.



Voor de volledige behandeling van alle overlegreacties verwijzen wij u naar de bijgevoegde inspraaknotitie.

Het bestemmingsplan is opgesteld met in achtneming van het in de 'Inspraaknotitie bestemmingsplan uitbreiding Donderen' gestelde.

Exploitatieplan

Een (ontwerp-) exploitatieplan moet tegelijk worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan. Uw raad kan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. En tevens geen noodzaak is tot het stellen van eisen met betrekking tot fasering en/of de uitvoering en inrichting van het plangebied.

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 voor particuliere woningbouw worden uitgegeven. Middels de verkoop van de gronden is het kostenverhaal van de grondexploitatie dus verzekerd. Ook is geen sprake van dringende redenen tot het stellen van eisen met betrekking tot fasering en/of de uitvoering en inrichting van het plangebied. Wij adviseren u dan ook geen exploitatieplan op- en vast te stellen.

Beeldkwaliteitseisen

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit uitbreidingsplan is de relatie tussen het oude c. q. 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 worden geacht deel uit te maken van de Welstandsnota voor de uitbreidingslocatie Donderen.

Vervolgprocedure

Op basis van deze Uniforme openbare voorbereidingsprocedure zal het ontwerp van het 'Bestemmingsplan uitbreiding Donderen' gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zal vooraf worden gepubliceerd in de (digitale) Staatscourant en in de Oostermoer. Binnen de termijn van de ter inzage legging heeft iedereen de mogelijkheid zienswijzen over het plan naar voren te brengen.

Na verwerking van de ingebrachte zienswijzen zal de vaststelling van het bestemmingsplan plaats kunnen vinden. De verwachting is dat dit uiterlijk in uw vergadering van juni 2010 zal kunnen worden behandeld.

Na eventuele vaststelling van een bestemmingsplan door uw raad staat vervolgens voor belanghebbenden uiteraard de beroepsprocedure bij de Raad van State open.



Financiële consequenties

De in de grondexploitatie voor de locatie uitbreiding Donderen opgenomen ramingen, c.q. beschikbaar gestelde budgetten, voor het opstellen en verder in procedure brengen van de in dit voorstel betrokken plannen, bieden hiervoor voldoende dekking.

Adviezen

1. In te stemmen met de 'Inspraaknotitie bestemmingsplan uitbreiding Donderen'
2. Eveneens in te stemmen met het ontwerp 'Bestemmingsplan uitbreiding Donderen';
3. Voor dit bouwplan geen exploitatieplan op en vast te stellen.
4. In te stemmen met het ontwerp 'Beeldkwaliteitseisen uitbreiding Donderen'

Gevraagd besluit

1. 'Inspraaknotitie voorontwerpbestemmingsplan uitbreiding Donderen' vaststellen
2. Instemmen met het ontwerp 'Bestemmingsplan uitbreiding Donderen' en voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen
3. Instemmen met het ontwerp 'beeldkwaliteitseisen uitbreiding Donderen'

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel, secretaris a.i.