



Raadsvergadering d.d. 19 januari 2010 agendapunt 11

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 15 december 2009

Onderwerp:	Ontwerp "Bestemmingsplan locatie 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. 'Inspraak- en overlegnotitie bestemmingsplan Reigerstraat te Vries' vaststellen</li><li>2. Instemmen met het ontwerp 'Bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries en voor dit Bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen</li></ol>
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Raadsbesluit (bijgevoegd)</li><li>- Inspraak- en overlegnotitie 'bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries' (bijgevoegd)</li><li>- Ontwerp 'bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries' (ter inzage)</li></ul>

## TOELICHTING

### Inleiding

Op de locatie Reigerstraat (De Inloop) te Vries waren tot medio 2007 eerst een onderwijsinstelling en later enige maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De bestaande bebouwing is in 2007 gesloopt. Reeds in 2005 is door ons college van burgemeester en wethouders de haalbaarheid van herontwikkeling van deze locatie en de mogelijkheid om hier woningbouw op te realiseren onderzocht. In het kader van de herontwikkeling van deze locatie is in april 2007 door uw raad krediet beschikbaar gesteld.

In een door de gemeente uitgeschreven ontwikkelingscompetitie in 2008, is na een voorselectie uiteindelijk door drie ontwikkelaars een ontwerp ingediend voor invulling van de bouwlocatie aan de Reigerstraat in Vries. Het ontwerp 'Wonen op de Es, 6 woningen Reigerstraat Vries' van Woonconcept Vastgoed is door ons college aangewezen als winnaar van de wedstrijd.

Met dit ontwerp als basis is op verzoek van de gemeente door Bügel Hajema adviseurs een voorontwerp "Bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries" 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 is één gezamenlijke inspraakreactie ontvangen van een groep direct omwonenden. In het kader van het overleg ex art. 3.1.1. BRO zijn drie 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 ondergeschikte punten aan te passen.



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

1. Ze zijn van mening dat de beoogde woningen te ver naar voren zijn geprojecteerd en er te weinig groen aan de voorzijde overblijft.
2. Goot- en bouwhoogte van de verandawoning worden als niet passend in de omgeving beschouwd.
3. De insprekers zijn bezorgd over het behoud van de bestaande bomen in het plangebied.
4. Ze zijn van mening dat er vergunningvrij te ruime bouw mogelijkheden zijn, men doelt daarbij met name op het vergunningvrij bouwen op een naar de weg toegekeerd zijerf.
5. Tenslotte spreken de insprekers hun bedenkingen uit tegen de realisatie van deze woningen (i.v.m. economische crisis etc.) en geeft men aan dat beter gekozen kan worden deze locatie een groene bestemming te geven. Men denkt daarbij ondermeer aan hertenkamp of speelplaats.

Ad 1. en 2. Wij zijn van mening dat het bouwplan in de voorgestelde vorm past binnen de karakteristiek en landschappelijke kenmerken van het dorp. Het bestemmingsplan is op deze punten niet aangepast.

Ad 3. De geprojecteerde inritten zijn afgestemd op de positie van de bestaande bomen. De zorg van de insprekers wordt dan ook niet gedeeld.

Ad 4. Ten aanzien van dit aspect is het bestemmingsplan zodanig aangepast dat in de naar de weg gekeerde tuinen met uitzondering van een 1 m hoog hekje in het geheel geen bouwwerken meer mogen worden opgericht.

Ad 5. Wij zijn van mening dat binnen Vries voor woningen in dit marktsegment een markt is, mede gezien de belangstelling die al tijdens de inloopavond voor de kavels is geuit. De suggestie om hier een speelplaats of hertenkamp van te maken wordt dan ook niet overgenomen

Voor de volledige behandeling van alle overlegreacties verwijzen wij u naar de bijgevoegde inspraak- en overlegnotitie.

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 Reigerstraat heeft de gemeente alle voor de ontwikkeling noodzakelijke gronden in haar bezit. De gronden waarop de 6 woningen zijn gepland zullen worden verkocht aan de ontwikkelaar Woonconcept, die hierop het winnende ontwerp 'Wonen op de Es, 6 woningen Reigerstraat Vries' zal realiseren. Hiermee is het kostenverhaal van de grondexploitatie 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.

### **Vervolprocedure**

Op basis van deze Uniforme openbare voorbereidingsprocedure zal het ontwerp van het 'Bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries' 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 mei 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 Reigerstraat (De Inloop) 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 'Inspraak- en overlegnotitie bestemmingsplan Reigerstraat te Vries'
2. Eveneens in te stemmen met het ontwerp 'Bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries'
3. Te besluiten voor dit bouwplan geen exploitatieplan op en vast te stellen

### **Gevraagd besluit**

1. 'Inspraak- en overlegnotitie bestemmingsplan Reigerstraat te Vries' vaststellen
2. Instemmen met het ontwerp 'Bestemmingsplan locatie Reigerstraat te Vries' en voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel,

secretaris a.i.