



Raadsvergadering d.d. 1 maart 2011 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 8 februari 2011

Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan "Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 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">1. De voorontwerpfase (gemeentelijke inspraakprocedure) voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan laten vervallen;2. instemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries" en deze in procedure brengen;3. ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen, omdat het kostenverhaal reeds is verzekerd middels een in de (ver)koopovereenkomst opgenomen clause (over betaling van alle plan- en overige kosten door de ontwikkelaar Woonborg).
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Ontwerpbestemmingsplan "Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries", bestaande uit de toelichting, regels en een verbeelding (inclusief bijlagen) (ter inzage)- Artist impression van het bouwplan en inrichting omliggende terrein (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft 6 maart 2006 reeds besloten om (onder een aantal voorwaarden) in beginsel medewerking te verlenen aan een bouwplan van Woonborg en Kroeze. Dit bouwplan voorzag in de realisatie van 32 seniorenappartementen, voor zowel de huur- en koopsector. Het bouwplan wees qua bouwhoogte en dakvorm af van hetgeen in het bestemmingplan was toegestaan. Daarom was een vrijstelling ex artikel 19 WRO noodzakelijk.

Vervolgens heeft het college 28 maart 2006 (op verzoek van Woonborg) besloten om het perceel Tynaarlosestraat 23/27 aan te kopen en vervolgens, samen met Tynaarlosestraat 21 (door) te verkopen aan Woonborg. Op 24 juni 2008 is door het college besloten medewerking te verlenen aan fiscale optimalisatie van dit project. Medio december 2008 is door woonborg een bouwvergunning eerste fase aangevraagd voor de realisatie van een appartementengebouw op het voormalige ACM/van der Vinneterrein. Hoewel feitelijk op dat moment niet mogelijk, werden naar aanleiding van de publicatie van de bouwaanvraag door diverse omwonenden bezwaren tegen dit bouwplan ingediend.



Het project heeft vervolgens een vertraging van ca. 2 jaren opgelopen. Reden van deze vertraging was enerzijds de komst van de kredietcrisis en hieruit voortvloeiend een noodzakelijke herbezinning bij Woonborg op (al) hun projecten. Een andere reden was gelegen in stroef lopende onderhandelingen tussen gemeente en Woonborg over de voor fiscale optimalisatie noodzakelijke aanpassingen van de in 2006 gesloten overeenkomsten. Na herbezinning is het project begin 2010 door Woonborg weer opgepakt. Uiteindelijk is de fiscale optimalisatie medio november 2010 definitief in een tweetal wijzigingsovereenkomsten geregeld.

Woonborg heeft bij de herbezinning geconstateerd dat de uitstraling en indeling van het toenmalige ontwerp van het appartementencomplex niet geheel overeenstemde met hun visie en verwachting. Als gevolg hiervan is de indeling van het huurdeel geoptimaliseerd en zijn er een aantal uiterlijke veranderingen aan het ontwerp gepleegd. De uitstraling van het gebouw is tijdens deze ontwikkelingsfase meer in overeenstemming gebracht met de woonfunctie. De verwachting van Woonborg is dat de uiterlijke wijzigingen de aantrekkelijkheid en verkoopbaarheid van de appartementen zullen vergroten. Nu Woonborg heeft besloten 'volledig voor dit bouwplan te gaan' en alle contractuele besloemingen tussen partijen zijn afgerond, staan voor deze ontwikkeling alle lichten op groen. Medio 2010 is in bestuurlijk overleg tussen de gemeente en Woonborg daarom afgesproken om daar waar mogelijk vaart te maken met deze ontwikkeling.

Gelet op de voorgeschiedenis - en de hierin uitgebreid gevoerde communicatie met de omwonenden - wordt voorgesteld de inspraakprocedure voor dit bouwplan over te slaan.

Argumenten

1.I Er heeft reeds uitgebreide communicatie met de omwonenden over dit bouwplan plaatsgevonden

Medio 2008 is door Woonborg voor de eerste keer een informatiebijeenkomst gehouden, over de ontwikkeling van een appartementencomplex op deze locatie. Na publicatie van de bouwaanvraag december 2008 zijn door diverse omwonenden "bezwaren" (prematuur) ingediend tegen de bouwplannen. Nadat medio 2010 de planvorming opnieuw door Woonborg is opgepakt, is door hen uitgebreid gesproken met de direct omwonenden. Dit heeft ten dele geresulteerd in aanpassing van het bouwplan. Daarnaast is Woonborg met enkelen tot een overeenkomst gekomen, waarin compenserende maatregelen zijn geregeld.

Tenslotte is in november 2010 opnieuw door Woonborg een informatieavond gehouden voor omwonenden. De reacties tijdens deze avond waren overwegend positief.

1.II Bestuurlijke afspraak om ontwikkeling van deze locatie zo veel mogelijk te versnellen

Bestuurlijk is tussen gemeente en de ontwikkelaar Woonborg afgesproken de ontwikkeling van de ACM/van der Vinnelocatie waar mogelijk te versnellen. Eén en ander hangt nauw samen met de planning voor de ontwikkeling van het centrum van Vries, waarin eveneens sprake is van de realisatie van seniorenhuisvesting. Hierom is het raadzaam te voorkomen dat deze plannen elkaar beconcurreren. De ontwikkeling van Centrumplan Vries wordt naar onze verwachting over enkele jaren concreet. Middels het laten vervallen van de voorontwerpfase kan deze procedure naar verwachting met ca. 4 maanden worden bespoedigd. Tevens bestaat ook tijdens de ontwerpfase voor iedereen de gelegenheid zijn of haar mening naar voren te brengen.



1.III Het geldende bestemmingsplan kent de gronden reeds een woonbestemming toe. Hierdoor zal dit nieuwe bestemmingsplan slechts een aanpassing geven in de bouwregels.

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan Vries kern (vastgesteld op 28 november 2006, door GS goedgekeurd op 26 juni 2007).

In dit bestemmingsplan hebben de gronden de gebiedsbestemming Woongebied met een aanduiding 'bedrijven'. Het ingediende plan kan op grond van het vigerende bestemmingsplan niet gerealiseerd worden. Wel is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming van de gronden gewijzigd kan worden in een combinatie tussen wonen en zakelijke dienstverlening. Ook in het voorgaande bestemmingsplan Vries Gemeentehuis was deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid is echter gedeeltelijk niet toegestaan voor de voorgestelde ontwikkelingen (Mede vanwege het ontbreken van zakelijke dienstverlening), hierdoor is het noodzakelijk voor realisatie van dit bouwplan een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

2.I Er is in Vries behoefte aan kwalitatief goede (senioren)appartementen

In het Woonplan wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woonlocaties voor ouderen binnen de hoofdkernen van de gemeente.

Het plangebied wordt in het Woonplan benoemd als een optie met substantiële bouwcapaciteit voor seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. Dit wordt mede ingegeven door de directe aanwezigheid van de Kornoeljahof en de mogelijkheden die dit biedt voor de combinatie van wonen met zorg.

Wel dient voor de juridische houdbaarheid van onderhavig bestemmingsplan de woningbehoefte nog nader te worden onderbouwd (zie kanttekening).

2.II Het plan levert landschappelijk en stedenbouwkundig de gewenste kwalitatieve invulling van de locatie ACM en Van der Vinne

Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op het terrein van ACM en van der Vinne is de locatie vrijgekomen voor de ontwikkeling van een woonfunctie en een nieuwe stedenbouwkundige invulling. Conform de vooraf gestelde voorwaarden voldoet het bouwplan aan een hoogambitieniveau qua stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische inpassing. Ook voorziet het bouwplan in een doorsteek vanaf de Tynaarlosestraat naar het achter de locatie (en het gemeentehuis) gesitueerde parklandschap. Hierdoor wordt dit park ontsloten en wint dus aan gebruikswaarde voor de omgeving.

2.III Alle belangen overwegende is sprake van een positieve en gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Met ontwikkeling van een appartementengebouw wordt er een goede nieuwe en toekomstbestendige invulling gegeven aan deze voormalige bedrijfslocatie in het dorp Vries. Stedenbouwkundig en landschappelijk voorziet het bouwplan in de noodzakelijke kwaliteit. Verder is in Vries behoefte aan kwalitatief goede (senioren)appartementen. De laatste ontwikkeling van dergelijke appartementen is al weer geruime tijd geleden. 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.



3.1 *Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist*

Het opstellen van een exploitatieplan is bij dit project niet van toepassing, omdat in de verkoopovereenkomsten van de onroerende zaken Tynaarlosestraat 21 en Tynaarlosestraat 23/27 en 25 reeds is overeengekomen dat alle door de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van deze locatie te maken plankosten, kosten voor het (gedeeltelijk) bouwrijp maken, en alle andere kosten door Woonborg aan de gemeente zullen worden vergoed. Hiermee conform de Wro en Bro afdoende in het kostenverhaal voorzien. Tevens is geen noodzaak tot het stellen van eisen met betrekking tot fasering en/of de uitvoering en inrichting van het plangebied.

Kanttekeningen

2.1 *Juridische procedures*

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.

In de procedure wordt rekening gehouden met beroep tegen onderhavig bestemmingsplan bij de Raad van State. Echter de kans dat dit bestemmingsplan bij de Raad van State zal stranden wordt klein geacht. Wel moet hiervoor de woningbehoefte en daarmee de uitvoerbaarheid nog nader worden onderbouwd.

Momenteel wordt in het kader van de ontwikkeling van de wijk De Bronnen reeds door het bureau Companen een onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte voor de kern Vries. Door Woonborg wordt ditzelfde bureau gevraagd een soortgelijk onderzoek uit te voeren, toegespitst op het onderhavig bouwplan. Wij gaan er vooralsnog vanuit dat als dit onderzoek is afgerond, het bijbehorende rapport zal kunnen dienen als nadere onderbouwing van de door ons veronderstelde behoefte naar appartementen in Vries.

Vervolprocedure

Op basis van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit de Algemene Wet Bestuursrecht wordt het ontwerpbestemmingsplan "Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries" gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt vooraf gepubliceerd in de (digitale) Staatscourant en in de Oostermoer. Ook zal het plan worden geplaatst op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Binnen de termijn van de terinzagelegging heeft iedereen de mogelijkheid zienswijzen over het plan naar voren te brengen. Tevens zenden wij het ontwerpbestemmingsplan ter beoordeling aan alle relevante overlegpartners.

Na verwerking van eventuele ingebrachte zienswijzen kan vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden. De verwachting is dat wij nog voor de zomer een voorstel daarvoor kunnen doen. Na vaststelling van een bestemmingsplan door uw raad staat vervolgens voor belanghebbenden de beroepsprocedure bij de Raad van State open.



Financiële consequenties

Contractueel is reeds in 2006 met Woonborg overeengekomen dat alle met deze ontwikkeling samenhangende kosten door hen aan de gemeente Tynaarlo zullen worden vergoed. De toe te rekenen plan- en proceskosten voor dit project zijn daarom niet exact vastgesteld. Wel is aan Woonborg een indicatie van de te verwachten plan- en proceskosten verstrekt.

In de indicatie aan Woonborg is aangegeven dat de totale gemeentelijke kosten voor dit project door ons worden geraamd op 126.470,- EUR.

Gevraagd besluit

1. De voorontwerpfase (gemeentelijke inspraakprocedure) voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan laten vervallen;
2. instemmen met het ontwerpbestemmingsplan "Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries" en deze in procedure brengen;
3. ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen, omdat het kostenverhaal reeds is verzekerd middels een in de (ver)koopovereenkomst opgenomen clausule (over betaling van alle plan- en overige kosten door de ontwikkelaar Woonborg).

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

secretaris