



Raadsvergadering d.d. 13 september 2011 agendapunt 11

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 23 augustus 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. Instemmen met de Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 – 27 te Vries;2. het ontwerpbestemmingsplan "Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 - 27 te Vries" vaststellen en ter inzage leggen.
Bijlagen:	<ol style="list-style-type: none">1. Raadsbesluit (bijgevoegd)2. Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 – 27 te Vries (bijgevoegd)3. Ontwerpbestemmingsplan "Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries", bestaande uit de toelichting, regels en een verbeelding (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 week qua bouwhoogte en dakvorm af van hetgeen in het bestemmingplan was toegestaan. Daarom was een vrijstelling ex artikel 19 WRO noodzakelijk.

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. 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 ontwikkelslag meer in overeenstemming gebracht met de woonfunctie. De verwachting van Woonborg is dat de uiterlijke wijzigingen de aantrekkelijkheid en verkoopbaarheid van de appartementen vergroten.



Begin 2011 heeft uw gemeenteraad ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan “Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 - 27 te Vries”. Dit plan heeft in het kader van de inspraakprocedure 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn een viertal inspraakreacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. De inspraakreacties hebben met name betrekking op aspecten als beperking zonlichttoetreding, aantasting van privacy en daarmee vermindering woongenot. Ook het aspect woningbehoefte wordt door een aantal partijen ter discussie gesteld. Alle ingebrachte punten worden in de inspraaknotitie behandeld en van een antwoord voorzien. Op een aantal aspecten is nader onderzoek verricht. Hieruit kan worden geconstateerd dat deze aspecten niet tot onoverkomelijke bezwaren leiden. Derhalve kan medewerking aan dit plan worden verleend.

Onderhavig voorstel voorziet in het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

Argumenten

- 1.1 *De “Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries” geeft antwoord op zowel de opmerkingen en kanttekeningen van de gemeenteraad, als de inspraakreacties.*

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn een viertal inspraakreacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. De inspraakreacties hebben met name betrekking op aspecten als beperking zonlichttoetreding, aantasting van privacy en daarmee vermindering woongenot. Ook het aspect woningbehoefte wordt door een aantal partijen ter discussie gesteld.

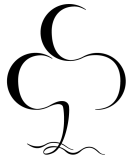
Alle ingebrachte punten worden in de inspraaknotitie behandeld en van een antwoord voorzien. Op een aantal aspecten (zonlicht en woningbehoefte) is nader onderzoek verricht. Hieruit kan worden geconstateerd dat er geen bezwaren tegen het plan zijn ingediend die vaststelling van dit bestemmingsplan niet zouden rechtvaardigen. Derhalve kan verdere medewerking aan dit plan worden verleend.

- 2.1 *Er is in Vries voldoende 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. Om een meer actueel beeld van de woningbehoefte te verkrijgen en de haalbaarheid van de appartementen aan de Tynaarlosestraat te beoordelen is door het bureau Companen – middels een oplegnotitie op de marktscan De Bronnen – dit aspect nader onderzocht.

Er wordt door Companen geconcludeerd dat de locatie voldoende kwaliteiten heeft voor de doelgroep senioren. De voor dit complex gewenste en benodigde doelgroep is voldoende aanwezig. De prijsstelling van de appartementen is als marktconform te bestempelen (mits kwalitatief voldoende uitgerust). Hierbij wordt wel opgemerkt dat de prijsstelling van de appartementen anderzijds aan de hoge kant is, als potentiële kopers bij verkoop van hun oude woning mede de doelstelling hebben een zeker deel van hun vermogen vrij te spelen. Dit aspect heeft overigens sterk te maken met het feit dat de beoogde doelgroep senioren (nog) niet gewend is aan een hogere prijsstelling. Het aanbod huurappartementen op de onderhavige locatie sluit ook aan bij de vraag. Een prijsniveau tot € 650 per maand is zeker haalbaar. Ook is



bij een beperkte afzetbaarheid van de koopappartementen een verschuiving hiervan naar de huursector haalbaar.

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.

Kanttekeningen

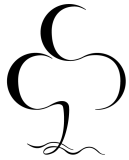
2.I *Juridische procedures*

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.

In het kader van de juridische houdbaarheid van onderhavig bestemmingsplan is de woningbehoefte aan de beoogde appartementen (en daarmee samenhangend de uitvoerbaarheid) – middels een oplegnotitie op de marktscan De Bronnen – door het bureau Companen nader onderzocht en van een onderbouwing voorzien. Nu het aspect woningbehoefte door het bureau Companen nader is onderbouwd, wordt de kans dat dit bestemmingsplan bij de Raad van State zal stranden dan ook klein geacht.

Vervolgprocedure

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.

Periodiek worden de door de gemeente gemaakte kosten bij Woonborg in rekening gebracht.

Adviezen

Niet van toepassing.

Gevraagd besluit

1. Instemmen met de Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 – 27 te Vries;
2. het ontwerpbestemmingsplan “Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 - 27 te Vries” vaststellen en ter inzage leggen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

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