



Zaaknummer: 25990

Raadsvergadering d.d. 11 september 2012 agendapunt 10

Aan:

De Gemeenteraad

Vries,

Portefeuillehouder:	dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	dhr. B. Dijkstra
Doorkiesnummer:	0592 - 266 888
E-mail adres:	b.dijkstra@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
	- Raadsbesluit (bijgevoegd)
	- Beeldkwaliteitplan strip bebouwing Tuinwijk (Hayo Ripperdalaan) Ter Borch (ter inzage)

### Onderwerp

Actualisering beeldkwaliteitplan Strip Tuinwijk (Hayo Ripperdalaan) Ter Borch.

### Gevraagd besluit

Het beeldkwaliteitsplan Strip (Hayo Ripperdalaan) Ter Borch vaststellen.

### Wat willen wij hiermee bereiken?

Voor de stripbebouwing in Tuinwijk, op de overgang tussen Tuinwijk en Rietwijk is een plan ontwikkeld, dat recht doet aan de vereiste kwaliteiten voor deze locatie. De locatie is in het masterplan van Ter Borch namelijk aangewezen als een zone voor een ruimtelijke verbijzondering. Een zone, waar een kwalitatief hoogwaardige uitwerking noodzakelijk is om bij te dragen aan de ruimtelijke oriëntatie binnen de woonwijk.

Aanvankelijk werd gedacht aan een lijnvormige bebouwing met een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Nu ligt er een plan voor met grondgebonden villa's, waarbij het plan meer aansluiting is gezocht op de hedendaagse markt.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan "Ter Borch, plan van uitwerking Tuinwijk, Hayo Ripperdalaan".

Formeel geldt voor deze locatie nog geen beeldkwaliteitplan. Voor deze locatie is daarom een beeldkwaliteitplan opgesteld aan de hand van de door de ontwikkelaar gepresenteerde plannen. Het voorliggende plan voldoet volgens de welstandscommissie aan het bijzonder hoge niveau/uitgangspunt zoals dat oorspronkelijk de bedoeling was.

Het beeldkwaliteitplan moet worden beschouwd als een ondergeschikte herziening van een eerder vastgestelde beleidsvoornemen. Voor de locatie van de strip zijn het Masterplan Ter Borch en het beeldkwaliteitplan Tuinwijk relevant. De strip is een van de drie ruimtelijke verbijzonderingen in Ter Borch. Deze verbijzonderingen moeten de landschappelijke kenmerken of kansen van de Tuinwijk, Rietwijk en de Waterwijk benadrukken. De Tuinwijk is geïnspireerd op de hoger gelegen keileem ondergrond. Dit gegeven is vertaald naar brede woonstraten (lanen) met vooroorlogse sfeer en allure. Hierbij is sterk de nadruk gelegd op een horizontale uitwerking aangevuld met een enkel verticaal element zoals de schoorstenen. Daarnaast is er een sterke samenhang tussen de panden. Deze (beleids) uitgangspunten zijn zowel in het masterplan als het beeldkwaliteitplan Tuinwijk opgenomen. Deze uitgangspunten zijn vertaald in eenvoudige welstandscriteria voor de locatie van de strip. Omwonenden gaan er ten opzichte van de oorspronkelijke plannen qua uitzicht, aard en omvang van de bebouwing niet op achteruit.



### **Waarom komen we nu met dit voorstel?**

De ontwikkelaar is voornemens de gehele ontwikkeling van 12 woningen op te pakken, maar gezien de grillige markt vraagt hij om een slag om de arm. Hiermee ontstaat de kans dat een deel van de projectmatige ontwikkeling door particulieren wordt opgepakt. Om voor deze situatie de vereiste kwaliteitsniveaus te borgen is een beknopt beeldkwaliteitplan opgesteld (zie bijlage). Secundair kan hiermee ook het kwaliteitsniveau van de ontwikkelaar geborgd worden.

Wat ging er aan vooraf

Een bijzonder onderdeel van het inrichtingsplan van Ter Borch vormen de “repeterende bebouwingsstrips.” Het was de bedoeling om in de Rietwijk, de Waterwijk en de Tuinwijk drie stroken met een identieke bebouwing aan te leggen, maar met een inrichting die past bij de omgeving. Volgens het plan zou de bebouwing bestaan uit aaneengesloten woningen. Helaas heeft de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken met een projectontwikkelaar die alle drie strips kan realiseren op basis van de eerder vastgestelde uitgangspunten. Daarop is besloten om de drie strips afzonderlijk van elkaar te ontwikkelen.

### **Hoe informeren we de inwoners?**

De vaststelling van het beeldkwaliteitplan wordt op de gemeentepagina in de Oostermoer/Noordenveld gepubliceerd. Tegen een door de gemeenteraad vastgesteld beeldkwaliteitplan kan geen bezwaar- en/of beroep worden ingesteld. Het betreft een besluit van algemene strekking.

Over de nieuwe invulling van de strip van de Tuinwijk reeds gecommuniceerd met directe omwonenden. Tijdens de planologische procedure voor deze invulling is een inloopbijeenkomst gehouden (6 september 2011) en heeft het uitwerkingsplan voor deze locatie zes weken ter inzage gelegen. Toentertijd zijn door een viertal omwonenden opmerkingen gemaakt ten aanzien van de ontsluiting van de woningen, de wijze waarop het groen voor de woningen wordt beheerd en de begrenzing van het te bebouwen gebied. Deze opmerkingen hebben niet geleid tot wijzingen van het plan. De betrokken zijn hiertegen niet in beroep gegaan.

### **Wanneer gaan we het uitvoeren?**

Het beeldkwaliteitplan wordt gebruikt bij de vergunningverlening voor bouwplannen op deze locatie.

### **Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

De kosten voor het opstellen van een beeldkwaliteitplan worden verrekend binnen de exploitatie van Ter Borch.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

secretaris