



Raadsvergadering d.d. 17 april 2012 agendapunt 10

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 20 maart 2012

Onderwerp:	Ontwerpbestemmingsplan Lindenstraat Tynaarlo
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. Het ontwerpbestemmingsplan Lindenstraat Tynaarlo vaststellen en dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage leggen.2. Voor dit bouwplan geen exploitatieplan vaststellen.
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Ontwerpbestemmingsplan Lindenstraat Tynaarlo bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

Het bouwplaninitiatief voorziet in het oprichten van 4 (levensloopbestendige) woningen, het slopen van de aanwezige bedrijfsbebouwing (loods) en het herbestemmen van de locatie voor woondoeleinden. De initiatiefnemer is voornemens om hier betaalbare woningen van ca. € 165.000,- tot € 185.000,- te realiseren. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Tynaarlo 1991.

Na eerdere instemming van uw college heeft op 12 juli 2011 de gemeenteraad besloten medewerking aan dit bouwplaninitiatief te willen verlenen. Hierom is voor dit plan een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld, welke vervolgens in procedure is gebracht.

Argumenten

I Er zijn geen inspraakreacties tegen het voorontwerp bestemmingsplan Lindenstraat Tynaarlo ingediend. Ook de wettelijke overleginstanties hebben aangegeven met het plan te kunnen instemmen

In het kader van vooroverleg artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aas. Deze hebben aangegeven met het plan te kunnen instemmen. Dit behoudens een opmerking van het waterschap betreffende een infiltratievoorziening. Tevens heeft het plan vanaf vrijdag 25 november 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Ook is tijdens deze periode een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tegen het plan zijn geen inspraakreacties ingediend.



II *Het plan levert stedenbouwkundig de gewenste kwalitatieve invulling van deze voormalige bedrijfslocatie*

Onderhavige ontwikkeling biedt de mogelijkheid om een bestaande bedrijfslocatie (voorheen een installatiebedrijf) uit een overwegende woonomgeving weg te bestemmen. Tevens betreft het initiatief een inbreidingslocatie die ontwikkeld kan worden, zonder dat hierdoor de in Tynaarlo en omgeving aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden aangetast. Ook past het bouwplan zowel stedenbouwkundig, als architectonisch uitstekend in het bestaande straatbeeld van de Lindenstraat.

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

Met ontwikkeling van een viertal twee-onder-één-kapwoningen wordt er een goede nieuwe en toekomstbestendige invulling gegeven aan deze voormalige bedrijfslocatie in het dorp Tynaarlo. Daarbij zijn wij van mening dat deze kleinschalige ontwikkeling een aanvulling is op het bestaande woningaanbod in het dorp Tynaarlo. De laatste woningbouw in het dorp Tynaarlo is al geruime tijd geleden en dateert uit de jaren '90. Het beoogde aantal van 4 nieuwe woningen, moet ten opzichte van het bestaande aantal woningen in het dorp Tynaarlo van ruim 600 als zeer beperkt worden beschouwd. Daarbij is de initiatiefnemer voornemens hier een viertal levensloopbestendige woningen in het goedkopere prijssegment te realiseren (< € 185.000,-), hetgeen goed aansluit bij een vergrijzing en ontgroening van de lokale bevolkingssamenstelling. 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.

IV *Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist*

Het opstellen van een exploitatieplan is bij dit bouwplaninitiatief niet van toepassing, omdat een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers is gesloten. Hiermee zijn alle verhaalbare plankosten en civieltechnische kosten voor dit project verzekerd.

Kanttekeningen

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.

Aangezien geen inspraakreacties tegen het voorontwerp bestemmingsplan zijn ingediend, wordt het risico op uiteindelijk een beroepsprocedure tegen onderhavig bestemmingsplan bij de Raad van State klein geacht.

Vervolprocedure

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) wordt gestart en doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. De eventuele ingebrachte zienswijzen worden vervolgens verwerkt en beantwoord, waarna normaliter vaststelling van het bestemmingsplan kan plaatsvinden.

Financiële consequenties

Dit plan heeft geen financiële consequenties. De kosten die door de gemeente worden gemaakt om het initiatief mogelijk te maken, zijn door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer gedekt. Tevens is door de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst ondertekend.



Gevraagd besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan Lindenstraat Tynaarlo vaststellen en dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage leggen.
2. Voor dit bouwplan geen exploitatieplan vaststellen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

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