



Raadsvergadering d.d. 17 januari 2012 agendapunt 10

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 20 december 2011

Onderwerp:	Starnotitie Noord Es Zuidlaren
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	mevr. A. Roubos
Doorkiesnummer:	0592 - 266 901
E-mail adres:	a.roubos@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	Instemmen met de Startnotitie Noord Es
Bijlagen:	
	- Raadsbesluit (bijgevoegd)
	- Startnotitie Noord Es (bijgevoegd)

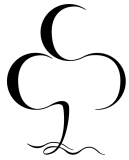
TOELICHTING

Inleiding

Sinds enige tijd denkt Woonborg na over een buurtontwikkeling in het gebied Noord Es te Zuidlaren. Directe aanleiding is de behoefte om woningen van de Protestants Christelijke Stichting Bejaardenzorg (PCSB- locatie: de rijwoningen in de hoek Ericalaan / Heerdelaan) op korte termijn te herontwikkelen. Van daaruit is een breder plangebied geformuleerd, waarin vernieuwing wenselijk is.

KAW architecten en adviseurs heeft in opdracht van Woonborg een analyse opgesteld, uitgaand van o.a. de demografische ontwikkeling, de stedenbouwkundige situatie en de bouw- en woontechnische staat van de woningen. Er is nog geen concreet, vastomlijnd plan. Wel heeft Woonborg aan de hand van de analyse een globale visie opgesteld. Toekomstbestendigheid is hierbij het sleutelwoord, waarbij enerzijds rekening wordt gehouden met een toename van het aantal senioren in Zuidlaren en anderzijds met de wens om een wijk te maken waarin een mix van woningtypes te vinden is, met mogelijkheden voor zowel kopers als huurders. Woonborg wil een deel van haar bezit renoveren en op de markt brengen voor starters en kleine huishoudens. Daarnaast wil zij een deel van haar woningen slopen en opnieuw bouwen, specifiek voor de doelgroep senioren. Woonborg wil de planvorming graag in afstemming met de gemeente Tynaarlo vormgeven.

De gemeente staat positief tegenover het initiatief van Woonborg. In de startnotitie is aangegeven welke uitgangspunten / randvoorwaarden de gemeente stelt aan de herstructurering en hoe de gemeentelijke inzet voor dit proces gedekt kan worden. Woonborg wil het volkstuinencomplex aan de Heerdelaan betrekken bij haar herstructureringsopgave. Nu ligt de principenvraag voor of de gemeente bereid is mee te werken aan een eventuele functiewijziging voor deze locatie. Gelet op de vigerend beleidskaders/-plannen wordt geadviseerd Woonborg de ruimte te geven deze gronden te betrekken bij haar herstructureringsopgave, maar hierbij de voorwaarde te stellen dat als deze gronden bebouwd gaan worden de nieuwbouw zorgvuldig ingepast moet worden in de openbare ruimte / groenstructuur.



De komende jaren wil de gemeente aan de slag met de ontsluitingsweg door het gebied (Stationsweg, Bovendiepen, Eltinge, Ebbingekamp, Heerdelaan, Borgwallinge). Het gaat hierbij om het vervangen van de riolering, het opnieuw inrichten (qua profiel en materiaal) van weg en voetpad, het vernieuwen van de verlichting en het opwaarderen van de groenstructuur. Aandachtspunt is dat de planontwikkeling en – uitvoering van Woonborg en gemeente op elkaar worden afgestemd.

Vervolgprocedure

Woonborg voorziet de volgende processtappen / planning:

- I. opstellen visiedocument en anterieure overeenkomst (gereed februari/maart 2012)
- II. opstellen stedenbouwkundig plan, incl. beeldkwaliteitplan fase 1 (gereed mei/juni 2012)
- III. opstellen bestemmingsplan fase 1 (gereed juni 2012)

College en raad worden geïnformeerd over het visiedocument en het stedenbouwkundig plan. De anterieure overeenkomst wordt ter besluitvorming voorgelegd. Ook het voorontwerp bestemmingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd, voordat dit wordt vrijgegeven voor inspraak.

Zodra bekend is of Woonborg de gronden daadwerkelijk wil overnemen van de gemeente, wordt er een verkoopovereenkomst opgesteld en treedt de gemeente in overleg met de huurders van de volkstuinen om na te gaan welke behoefte er is en welke alternatieven er zijn / eventueel aangeboden kunnen worden.

Financiële consequenties

Een deel van de werkzaamheden van het OBt (begeleiding bestemmingsplan) kan op basis van de Grond exploitatiewet / nieuwe WRO via een anterieure overeenkomst in rekening worden gebracht van de initiatiefnemer. De overige kosten (van het voortraject) zullen (in eerste instantie) gedekt moeten worden via het OBt budget initiatieven. Deze kosten zijn geraamd op circa € 15.000,-. Als in het kader van de planontwikkeling grond van de gemeente wordt verkocht aan Woonborg, dan kunnen de niet-verhaalbare plankosten gedekt worden via de opbrengsten van de grondverkoop.

Gevraagd besluit

Instemmen met de Startnotitie Noord Es

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

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