



Raadsvergadering d.d. 21 februari 2012 agendapunt 9

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 31 januari 2012

Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 Vries
Portefeuillehouder:	de heer H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	de heer F. Rozema
Doorkiesnummer:	0592 - 266 812
E-mail adres:	f.rozema@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none">1. De zienswijzennota Bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 – 27 te Vries vaststellen.2. Het bestemmingsplan “Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 - 27 te Vries” vast stellen.3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.
Bijlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Raadsbesluit (bijgevoegd)- Zienswijzennota “Bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries” (bijgevoegd)- Bestemmingsplan “Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries”, bestaande uit de verbeelding, regels en toelichting (ter inzage)

TOELICHTING

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft medio 2006 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-, als de koopsector. Het bouwplan wees qua bouwhoogte en dakvorm af van hetgeen in het bestemmingplan is 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 gewijzigde financiële perspectieven 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 ontwikkelingsfase meer in overeenstemming gebracht met de woonfunctie. Begin 2011 is vervolgens een start gemaakt met de bestemmingsplanprocedure door het plan in het kader van de inspraakverordening ter visie te leggen.

Na de zomervakantie 2011 heeft uw raad ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 - 27 te Vries". Het plan heeft in het kader van afdeling 3.4 Awb zes weken ter inzage gelegen. Ook is er een inloopbijeenkomst georganiseerd, waarbij belanghebbenden en overigen de mogelijkheid werd geboden zich over het plan te laten informeren. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Tijdens deze termijn van ter inzage legging zijn vier zienswijzen ingediend. De namen van de indieners en de inhoud van de zienswijzen stemmen (grotendeels) overeen met de eerder in de inspraakprocedure binnengekomen reacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen hebben voornamelijk 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 zienswijzennota behandeld en van een antwoord voorzien. Evenals in de inspraakprocedure wordt 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.

Argumenten

1. *De Zienswijzennota Bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries" behandelt de ingediende zienswijzen. Geen van deze zienswijzen leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er ambtshalve nog enkele ondergeschikte wijzigingen in het bestemmingsplan (w.o. regels en verbeelding) aangebracht. Het plan wordt hierdoor echter naar aard en inhoud niet wezenlijk aangepast.*

Tijdens de termijn van ter inzage legging zijn een viertal zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen hebben vooral 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 zienswijzennota behandeld en van een antwoord voorzien. Op een aantal aspecten (zonlicht en woningbehoefte) is al in een eerder stadium 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. *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 – door middel van 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 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.

3 *Het plan levert landschappelijk en stedenbouwkundig de gewenste kwalitatieve invulling van de locatie ACM en Van der Vinne*

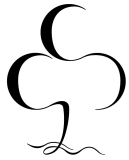
Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten op het terrein van ACM en van der Vinne is de locatie vrijgekomen voor de ontwikkeling van een woonfunctie en een nieuwe stedenbouwkundige invulling. Conform de vooraf gestelde voorwaarden voldoet het bouwplan aan een hoogambitieniveau qua stedenbouwkundige, 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.

4 *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.

5 *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 al 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 wordt conform de Wro en Bro afdoende in het kostenverhaal voorzien. Er is verder geen noodzaak tot het stellen van eisen met betrekking tot fasering en/of de uitvoering en inrichting van het plangebied.



Kanttekening

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 het kader van de juridische houdbaarheid van onderhavig bestemmingsplan is de woningbehoefte aan de beoogde appartementen (en daarmee samenhangend de uitvoerbaarheid) – door middel van 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 en voor Woonborg tevens de mogelijkheid open staat de beoogde koopappartementen in de verhuur te doen, wordt de kans dat dit bestemmingsplan bij de Raad van State zal stranden dan ook klein geacht.

Vervolprocedure

Na vaststelling van dit bestemmingsplan door uw raad zal de vaststelling formeel worden bekend gemaakt. Hierna staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open om tegen dit plan beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Financiële consequenties

Contractueel is al 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.

Gevraagd besluit

1. De zienswijzennota Bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 – 27 te Vries vaststellen.
2. Het bestemmingsplan "Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 - 27 te Vries" vaststellen.
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

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