



Zaaknummer: 2013/29673
Referentie: 2013/29917

Raadsvergadering d.d. 24 september 2013 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 3 september 2013

Portefeuillehouder:	dhr. H. Berends
Behandelend ambtenaar:	mevr. A. Roubos
Doorkiesnummer:	0592 - 266 901
E-mail adres:	a.roubos@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
1. Raadsbesluit (bijgevoegd)	
2. Inspraaknotitie De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries, datum augustus 2013 (ter inzage)	
3. Structuurvisie De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries, gedateerd 13 september 2013 (ter inzage)	
4. Tekeningenboek uitwerking eerste fase, Landschappelijk wonen in Vries, gedateerd 13 september 2013 (ter inzage)	
5. Beeldkwaliteitplan, Landschappelijk wonen in Vries, gedateerd 13 september 2013 (ter inzage)	
6. Verkennende grondexploitatie De Bronnen, datum augustus 2013 (vertrouwelijk ter inzage)	
7. Verkennende exploitatieraming Brongebied, augustus 2013 (vertrouwelijk ter inzage)	
8. Variantenberekening De Bronnen, juni 2013 (vertrouwelijk ter inzage)	

Onderwerp

Vaststelling structuurvisie en beeldkwaliteitplan De Bronnen

Gevraagd besluit

1. De inspraaknotitie De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries vaststellen;
2. De structuurvisie De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries, vaststellen;
3. Het beeldkwaliteitplan, Landschappelijk wonen in Vries, vaststellen;
4. Instemmen met het opstarten van de formele bestemmingsplanprocedure, door het college opdracht te geven een ontwerp bestemmingsplan voor dit project ter inzage te leggen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Structuurvisie

De structuurvisie is het beleidskader dat richting geeft voor de verdere uitwerking van het woongebied De Bronnen. In de structuurvisie hebben we – conform de opdracht van uw raad - aandacht besteed aan het nieuwe ontwikkelen: gefaseerd, flexibel, vraaggericht en kosteneffectief. De visie geeft een ontwikkelbeeld voor ruim 500 woningen. Financieel gezien gaan we uit van een (gefaseerde) ontwikkeling van 300 woningen. Hiermee wordt ons inziens op een zorgvuldige wijze ingespeeld op de huidige marktomstandigheden. Daadwerkelijke realisatie van de woningbouw vindt plaats door de structuurvisie fasegewijs verder uit te werken en te vertalen in een bestemmingsplan. De vigerende bestemmingsplannen ('Vries Kern' en 'Buitengebied Vries') staan de in de structuurvisie beschreven woningbouwontwikkeling niet toe. Dit betekent dat de bestemmingsplannen voor dit gebied aangepast moet worden en er een bestemmingsplanprocedure opgestart moet worden.



Beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan wordt voor toekomstige bewoners, bouwers en de welstandscommissie beschreven hoe de gemeente de beeldkwaliteit in De Bronnen wil stimuleren en begeleiden.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de structuurvisie en het beeldkwaliteitplan door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld.

Tekeningenboek

Het tekeningenboek bevat een uitwerking voor de eerste fase woningbouw. In deze uitwerking is primair ingezet op flexibiliteit ten aanzien van het woonprogramma. Er is gekozen voor een uitwerking in voorbeelden voor wat betreft de verkaveling, zodat op dit niveau nauwkeurig op de woonwensen en programma's uit de markt gereageerd kan worden. Op het niveau van de openbare ruimte wordt een concrete uitwerking aangedragen.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

De afgelopen periode is in samenwerking met het Platform De Bronnen de structuurvisie, een uitwerking voor de eerste fase en het beeldkwaliteitplan opgesteld. De structuurvisie is een belangrijk beleidskader dat formeel door uw raad moet worden vastgesteld. Hetzelfde geldt voor het beeldkwaliteitplan.

Om woningbouw in De Bronnen mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. De structuurvisie vormt de basis voor dit nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt voor circa 300 woningen opgesteld, niet voor het hele visiegebied. In lijn met de structuurvisie krijgt het bestemmingsplan een flexibel karakter qua daadwerkelijke invulling van de woonvlekken. Het bestaande groene raamwerk wordt daarentegen concreet bestemd. In de toelichting van het plan zal de gefaseerde aanpak van de woningbouwontwikkeling – zoals verwoord in de structuurvisie - beschreven worden.

Wat ging er aan vooraf

Op 22 mei 2012 heeft uw raad krediet beschikbaar gesteld voor de verdere planontwikkeling van De Bronnen (t/m vaststelling bestemmingsplan).

Eind april jl. is uw raad geïnformeerd over de structuurvisie en het beeldkwaliteitplan. Bij het tot stand komen van deze plannen heeft de bevolking van Vries nadrukkelijk mee kunnen denken. Met behulp van een klankbordgroep (platform De Bronnen) hebben we belangrijke ideeën en suggesties uit de lokale samenleving opgehaald en waar mogelijk verwerkt in de structuurvisie. In het platform participeren inwoners van Vries op persoonlijke titel en namens een aantal maatschappelijke organisaties. Het platform heeft een positief advies uitgebracht over de structuurvisie.

Met ingang van 24 mei 2013 hebben de documenten 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is twee keer een inloopavond georganiseerd; op 13 en 27 juni 2013. De gemeente heeft 5 schriftelijke en 1 mondelinge inspraakreactie ontvangen. Één van de reacties heeft aanleiding gegeven om de inrichting rondom de sporthal op enkele punten aan te passen. Verder hebben de reacties geen aanleiding gegeven het plan inhoudelijk te wijzigen. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de inspraaknotitie (zie bijlage). Het platform is geïnformeerd over de inspraakreacties en onze reactie hierop.

Het beeldkwaliteitplan is besproken met en heeft de instemming van de welstandscommissie. Afgesproken is dat de gemeente te zijner tijd - ter voorbereiding op de daadwerkelijke verkoop / uitgifte van kavels - het beeldkwaliteitplan (in onderdelen / per 'kamer') met voorbeelden uitwerkt in een publieksvriendelijke versie.

Hoe informeren we de inwoners?

Het platform De Bronnen is uitvoerig betrokken geweest bij de planvorming tot nu toe en zal dit ook bij het opstellen van het bestemmingsplan blijven. Op deze manier wordt geborgd dat belangrijke ideeën en suggesties van de lokale samenleving opgehaald en daar waar mogelijk verwerkt worden.

De burgers zullen via een persbericht worden geïnformeerd over uw besluit.

Voor het verdere traject geldt dat de bestemmingsplanprocedure conform de voorschriften van de Wet op de ruimtelijke ordening gevoerd zal worden. Dit betekent dat het ontwerp bestemmingsplan voor een ieder zes



weken ter inzage zal worden gelegd. Tijdens de ter inzage legging zal een inloopbijeenkomst worden georganiseerd.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan zal ter voorbereiding op de daadwerkelijke verkoop van de kavels in onderdelen/per 'kamer' met voorbeelden uitgewerkt worden in een publieksvriendelijke versie. De verwachting is dat wanneer er geen beroep wordt ingediend bij de Raad van State in de tweede helft van 2014 gestart kan worden met de verkoop van kavels.

Ontwerp bestemmingsplan

Het college zal het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen. De verwachting is dat het bestemmingsplan in de loop van het eerste kwartaal 2014 ter besluitvorming aan uw raad kan worden voorgelegd.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Op 22 mei 2012 heeft uw raad krediet beschikbaar gesteld voor de planvorming t/m vaststelling bestemmingsplan. Voor het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is dan ook geen aanvullend krediet benodigd.

Bij de structuurvisie hoort een verkennende grondexploitatie voor het woongebied De Bronnen en een verkennende exploitatieraming voor de herinrichting van het brongebied. Daarnaast is er in juni een variantenberekening opgesteld voor het woongebied. Deze documenten liggen, zoals gebruikelijk (conform het beleid ten aanzien van het omgaan met gemeentelijke grondexploitaties), vertrouwelijk in de raadsmap/leeskamer ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

P. Adema, burgemeester

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