



Zaaknummer: 2013/3346
Referentie: 2013/4584

Raadsvergadering d.d. 26 februari 2013 agendapunt 10

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 5 februari 2013

Portefeuillehouder:	dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar:	dhr. F.A. Rozema
Doorkiesnummer:	0592 - 266 812
E-mail adres:	f.rozema@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
- Raadsbesluit (bijgevoegd)	
- Beeldkwaliteitsplan (bijgevoegd)	
- Ontwerpbestemmingsplan (bijgevoegd)	

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan Noord Es Zuidlaren

Gevraagd besluit

1. In te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan Noord Es en het beeldkwaliteitsplan Noord Es Zuidlaren en dit plan gedurende zes weken in het kader van de inspraak ter inzage te leggen);
2. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan op te stellen, omdat het kostenverhaal al anderszins is verzekerd.

Wat willen wij hiermee bereiken?

1. *Het initiatief van Woonborg tot herstructurering van deze woonwijk voldoet aan de uitgangspunten en past binnen de aandachtsthema's zoals benoemd in de (concept) structuurvisie Wonen 2012.*

In de structuurvisie Wonen staat aangegeven dat wijkvernieuwing dient plaats te vinden op basis van strategische wijkvisies. Waarbij in plaats van grootschalige sloop/nieuwbouw, in grotere mate gekeken moet worden naar de mogelijkheden tot renovatie/levensduurverlening in combinatie met meer chirurgische sloop/nieuwbouw. Waarbij in grote mate gekeken moet worden naar de functionele eisen van de doelgroep en het toekomstbestendig maken van deze woningen. Het plan voldoet aan deze uitgangspunten. Het houdt enerzijds rekening met een toename van het aantal senioren in Zuidlaren. In dit kader zal een groot deel van de woningen levensloopbestendig worden gemaakt cq. gebouwd. Anderzijds is er de wens om een wijk te maken waarin een mix van woningtypes te vinden zijn, met zowel mogelijkheden voor huurders, als kopers.

2. *Stedenbouwkundig gezien wordt het initiatief van Woonborg als kansrijk gezien omdat hiermee een aantal zwakke punten in de stedenbouwkundige structuur aangepakt c.q. verbeterd kunnen worden.*

Het belangrijkste uitgangspunt voor de nieuwe invulling is het respecteren, behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande structuren van de wijk. Dit geldt zowel voor de bebouwing, als de bestaande openbare ruimte, waaronder groen- en infrastructuur. In het herstructureringsgebied gebied zijn vooral de afwijkende bebouwingsstructuur hoek, de ligging van de volkstuinen en de schrale architectuur en openbare ruimte van het westelijke deel van de Heerdelaan aandachtspunten. Met het onderhavige plan wordt hiervoor een nieuwe, meer kwalitatieve, bij de wijk passende invulling gecreëerd.

Waarom komen we nu met dit voorstel?



Woonborg wil haar woningbezit in het gebied Noord Es (Zuidlaren) herstructureren. In eerste instantie is door KAW architecten en adviseurs 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. In het afgelopen jaar is vervolgens een concrete ontwikkelingsvisie ontwikkeld. In deze buurtvisie wordt geconcludeerd dat de buurtontwikkeling kansen biedt voor het versterken van de buurt, zowel stedenbouwkundig en landschappelijk, als wat betreft woningen en bewoning. 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. De planvorming wordt door Woonborg in nauwe afstemming met de gemeente Tynaarlo vorm gegeven.

Wat ging er aan vooraf

Wij staan in beginsel positief tegenover het initiatief van Woonborg tot herstructurering van deze woonwijk. Het voldoet aan de doelstellingen van het gemeentelijk huisvestingsbeleid. In de startnotitie – zoals deze op 17 januari 2012 door uw raad is vastgesteld – is aangegeven welke uitgangspunten / randvoorwaarden de gemeente stelt aan de herstructurering en hoe de gemeentelijke inzet voor dit proces wordt gedekt. Het voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan passen binnen de hierin aangegeven kaders. Ten behoeve van het plan is er verder een stedenbouwkundig plan opgesteld, welke als basis heeft gediend voor het nu in procedure te brengen voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan.

Hoe informeren we de inwoners?

De communicatie rond de hele herstructurering wordt in beginsel door Woonborg (als initiatiefnemer en verhuurder van bestaande woningen) verzorgd en geregeld.

In het afgelopen jaar is tijdens het opstellen van een stedenbouwkundig ontwerp meerdere malen door Woonborg op verschillende wijzen met de bewoners van de buurt (en andere belangstellenden) gecommuniceerd over de uitwerking van de plannen.

T.a.v. het bestemmingsplan zullen door de gemeente de gebruikelijke communicatiemomenten en -middelen worden toegepast.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na instemming door uw raad met het voorontwerpbestemmingsplan en het concept beeldkwaliteitsplan Noord Es Zuidlaren zal de inspraakprocedure worden doorlopen. Na verwerken en beantwoorden van eventuele inspraakreacties zal – indien geen sprake is van doorslaggevende bezwaren – het bestemmingsplan als ontwerp door ons college van burgemeester en wethouders inzage kunnen worden gelegd.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Een deel van de werkzaamheden (begeleiding bestemmingsplan) kan op basis van de exploitatiewet / nieuwe WRO in rekening worden gebracht van de initiatiefnemer. Er is reeds in een eerder stadium een anterieure exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer Woonborg gesloten, waarmee volledig in kostenverhaal is voorzien. Wel zal nog in de komende periode ten aanzien van de kosten voor infrastructurele werken nog een nadere uitwerking plaats moeten vinden.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen,

burgemeester

mr. J.P.J. van Muijen,

secretaris