

Zaaknummer:
2014/9856
Referentie:
2014/10032

Raadsvergadering d.d. 22 april 2014 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 18 maart 2014

Portefeuillehouder:	de heer H. Berends
Behandelend ambtenaar:	de heer F.A. Rozema
Doorkiesnummer:	0592 - 266 812
E-mail adres:	f.rozema@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
	- Raadsbesluit (bijgevoegd)
	- Bestemmingsplan Noord Es, bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting (ter inzage)
	- Beeldkwaliteitplan Noord Es Zuidlaren, d.d. 16 mei 2013 (ter inzage)
	- Startnotitie Noord Es, Zuidlaren, 12 december 2011 (ter inzage)

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Noord Es Zuidlaren

Gevraagd besluit

1. Bestemmingsplan Noord Es Zuidlaren vaststellen;
2. beeldkwaliteitplan Noord Es Zuidlaren vaststellen;
3. ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Woonborg wil haar woningbezit in het gebied Noord Es (Zuidlaren) herstructureren. Hierbij wil zij 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 is door Woonborg in nauwe afstemming met de organisatie van de gemeente Tynaarlo vormgegeven.

Het initiatief van Woonborg tot herstructurering van deze woonwijk voldoet aan de uitgangspunten zoals benoemd in de door u vastgestelde startnotitie en past binnen de aandachtsthema's zoals benoemd in de 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.

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 volkstuinten 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.

Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen sprake van doorslaggevende planologische redenen, waarom in redelijkheid geen medewerking aan dit plan gegeven zou kunnen worden.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitplan hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Provincie en waterschap hebben in het kader van vooroverleg 3.1.1. Bro reeds aangegeven met de plannen te kunnen instemmen.

Het bestemmingsplan kan nu definitief door de gemeenteraad worden vastgesteld. Dit definitieve plan bevat geen inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het eerdere ontwerpplan.

Wat ging er aan vooraf

In 2010 heeft Woonborg het buurtontwikkelingsproces van de Noord Es Zuidlaren opgestart. 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 concreet stedenbouwkundig plan gemaakt. In deze fase is meerdere malen door Woonborg – als initiatiefnemer – op verschillende wijzen met de bewoners van deze buurt over het plan gecommuniceerd. Dit stedenbouwkundig plan is tenslotte uitgewerkt in een voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan Noord Es Zuidlaren.

Medio februari 2013 hebben zowel ons college, als uw raad met deze plannen ingestemd. Deze plannen hebben gedurende zes weken in het kader van inspraak ter inzage gelegen.

Vervolgens heeft ons college medio augustus besloten om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen. Wij hebben u hiervan destijds schriftelijk in kennis gesteld. Hierop zijn geen zienswijzen tegen de plannen ingediend.

Hoe informeren we de inwoners?

De vaststelling van dit bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt. Eén en ander middels een publicatie op de gemeentelijke website, de Oostermoer/Noordenveld, de (digitale) Staatscourant en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is zal door Woonborg de verdere ontwikkeling van het gebied worden opgepakt. Dit betekent concreet dat binnen afzienbare tijd door Woonborg een aanvraag om omgevingsvergunning zal worden ingediend. Na vergunningverlening kan de daadwerkelijk uitvoering worden opgepakt. Er zal worden begonnen met de realisatie van de appartementen op de hoek Heerdelaan/ Ericalaan.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Er is reeds in een eerder stadium een anterieure exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer Woonborg gesloten, waarmee volledig in kostenverhaal is voorzien. Ten aanzien van de kosten voor infrastructurele werken vindt in overleg tussen de gemeente en Woonborg een nadere uitwerking plaats.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

P. Adema,

burgemeester

drs. G.K. Zijlstra,

gemeentesecretaris