

Zaaknummer:
2013/32215
Referentie:
2015/376

Raadsvergadering d.d. 10 februari 2015 agendapunt 12

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 13 januari 2015

Portefeuillehouder:	mevrouw M. Engels-van Dijk
Behandelend ambtenaar:	de heer H. Vos
Doorkiesnummer:	0592 - 266891
E-mail adres:	h.vos@tynaarlo.nl
Bijlagen:	- Raadsbesluit (bijgevoegd)

Onderwerp

Initiatief crematorium binnen Kranenburg Zuid

Gevraagd besluit

1. Een positieve grondhouding innemen over het initiatief tot realisatie van een crematorium binnen Kranenburg Zuid en;
2. burgemeester en wethouders mandateren om de wijziging van het bestemmingsplan voor te bereiden.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Een zo goed mogelijk overgang, c.q. ruimtelijke invulling, tussen het kernwoongebied van Ter Borch en de ontwikkelzone Kranenburg Zuid. Tevens risicobeperking voor de ontwikkeling en grondexploitatie van Ter Borch.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

De locatie waar het crematorium wordt gedacht ligt direct ten noorden van de Bruilwering, kent op basis van het bestemmingsplan Ter Borch de werknaam "De Bungalowbuurt". Deze buurt is met zijn 23 woningen ontworpen als overgangsgebied (intermediair) tussen het kernwoongebied van Ter Borch enerzijds en de ontwikkelzone Kranenburg Zuid anderzijds. Tot aan de Bruilwering is het woongebied Ter Borch qua schaal en maat samenhangend. De bungalowbuurt is in samenhang met de volkstuintencomplex Bruilwering vormgegeven. De geheel eigen sfeer wordt versterkt door de noodzaak om niet alleen een forse geluidswal aan de noordzijde van de locatie aan te moeten leggen maar ook om de bebouwing tot één laag te beperken. Beide aspecten, de geluidswal en de beperkte bouwhoogte, zijn maatregelen die voortkomen uit de geluidhinder van de zijde van de A7. Zowel deze aspecten als de solitaire ligging maakt dat de economische haalbaarheid van de bungalowbuurt meer risico's kent dan woningrealisatie in het kernwoongebied van Ter Borch. Gelet op het aantal woningen dat nog in Ter Borch moet worden gerealiseerd en de fasering daarvan, zal woningbouw in de bungalowbuurt (23 woningen) op zijn vroegst in 2024 kunnen zijn voltooid en daarmee zekerheid over de economische haalbaarheid.

Wij hebben daarom gezocht naar een meer passende andere functie die de gewenste overgang van kernwoongebied naar de ontwikkelzone Kranenburg Zuid kan vormen en waarbij de economische haalbaarheid is geborgd. Een crematorium kan deze overgangsfunctie goed vervullen. Immers: bij een crematorium is, meer nog dan bij een woonbuurt, sprake van een eigen sfeer. Omdat bij deze functie de noodzaak voor de aanleg van de voornoemde geluidswal vervalft, ontstaan er zelfs kansen voor een grotere samenhang met de omgeving. Vooral richting de ecologische zone van de Woltsloot, noordelijk van de locatie en het bedrijventerrein. Hierdoor kan het oorspronkelijke besloten karakter van de bungalowbuurt omgevormd worden naar een meer open en samenhangend geheel met de

ontwikkeling van Kranenburg Zuid. Vanuit stedenbouwkundige optiek wordt daarom positief geadviseerd over een transformatie van deze locatie van een woonomgeving naar crematorium. De functiewijziging van de betreffende grond naar een crematorium vormt een goed alternatief, waarbij de invulling van het gebied ruimtelijk en landschappelijk reeds nu passend kan worden opgepakt en de grond- verkoopopbrengst eerder zeker gesteld kan worden.

Wat ging er aan vooraf

Al geruime tijd was BAM Vastgoedontwikkeling op zoek naar een locatie voor een crematorium in of rond de stad Groningen. Aanvankelijk werd gekeken naar meerdere plekken binnen onze gemeente, maar al snel bleven twee locaties in beeld, namelijk Vriezerburg Zuid (uitbreiding) en Kranenburg Zuid inclusief de zogenaamde Bungalowbuurt Ter Borch.

BAM heeft aangegeven dat de Bungalowbuurt Ter Borch (huidige bestemming wonen) aan alle eisen voldoet. Hierop volgend heeft BAM samen met de beoogd eindgebruiker Re-Spectrum een bieding gedaan voor de gewenste grond en gevraagd om exclusiviteit.

Wij zijn op grond van de bieding verkennende (verkoop)besprekingen gestart maar hebben geen exclusief recht voor de grond willen verlenen. Uiteindelijk hebben de besprekingen vlak voor de jaarwisseling geresulteerd in een haalbaar plan.

Om de realisatie van een crematorium en strooivelden te kunnen realiseren is het nodig om het bestemmingsplan aan te passen. Nu geldt voor de locatie een woonbestemming.

Hoe informeren we de inwoners?

Omwonenden worden in het verdere proces betrokken voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke invulling van het crematorium. Hiervoor informeren wij de omwonenden schriftelijk na positieve besluitvorming door uw raad.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na besluitvorming door uw raad starten wij met initiatiefnemer de voorbereidingen voor de bestemmingsplanwijziging. Nog voor de zomer kan, na consultatie van uw raad, een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Daarnaast zal een verkoopovereenkomst met initiatiefnemers worden gesloten.

De gereede verwachting is dat de eerste werkzaamheden wellicht reeds dit jaar kunnen starten. Oplevering van het crematorium en de grondverkoopopbrengst zijn voorzien in 2016.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

De grondverkoopopbrengst en de nog te maken kosten (planologische procedure) passen binnen de ramingen van de grondexploitatie Ter Borch zoals deze door uw raad is vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris