
gemeente
Tynaarlo



Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan
Woningbouw Paterswolde Noord

Gemeente Tynaarlo
okt. 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Inspraak en vooroverleg	3
3. Overzicht ingediende inspraakreacties en reactie gemeente.....	4
Bijlagen:.....	14
1. Provincie Drenthe	
2. Waterschap Noorderzijlvest	

1 Inleiding

De gemeente Tynaarlo voorziet binnen haar integraal accommodatie beleid onder meer in de herhuisvesting van basisscholen. De school OBS Paterswolde Noord aan de Groningerweg 8 te Paterswolde, is reeds verhuisd naar de MFA Borchkwartier in Ter Borch. Hierdoor is de functie van het voormalige schoolgebouw komen te vervallen en is de vrijgekomen locatie nu beschikbaar voor de voorziene woningbouw. Sinds het vertrek van de school wordt het gebouw tijdelijk, in afwachting van de sloop, in gebruik gegeven als anti-kraak.

Er is door de gemeente en projectontwikkelaar PC Vastgoed uit Groningen een overeenkomst gesloten voor de realisatie van grondgebonden woningen. Dit heeft nu geresulteerd in een planontwerp met maximaal 12 vrijstaande woningen. Om dit ontwikkelplan mogelijk te maken, is er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 24 juni 2016 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries. De tervisielegging heeft plaatsgevonden conform de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), de inspraakverordening en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

3. Inspraak en vooroverleg

Gedurende de termijn van ter inzage legging, kon iedereen schriftelijk dan wel mondeling inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingplan indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo.

De gemeente heeft vier schriftelijke reacties ontvangen, afkomstig uit onderstaande postcode gebieden:

1. 9765 EA Paterswolde
2. 9765 TA Paterswolde
3. 9752 XG Haren
4. 9728 LV Groningen

Alle reacties zijn op tijd ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk.

Resultaten vooroverleg

De overleginstanties, waaronder Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest, hebben middels een schriftelijke reactie gereageerd. De provincie geeft aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid. Het waterschap heeft geen bezwaar en geeft aan de verdere detailuitwerking in gezamenlijkheid met initiatiefnemer en gemeente te willen oppakken. Hieraan zal gevolg worden gegeven. Zie verder de bijlagen voor beide reacties.

3. Ingediende inspraakreacties en beantwoording gemeente

In de volgende pagina's zijn de inspraakreacties letterlijk weergegeven. De beantwoording van de gemeente is in grijs gearceerde kaders opgenomen.

1. Reactie inspreker met postcode 9765 EA Paterswolde

Ten aanzien van dit voorontwerp brengt hij het volgende naar voren :

- dat het voorontwerp is gericht op de bouw van een aantal woningen op het voormalige schoolveld en het te slopen schoolgebouw;
- dat hij in dit stadium tegen het genoemde plan reeds bezwaren naar voren wil brengen;
- dat het om een kleine oppervlakte in casu gaat, waarop een aantal woningen zullen worden gebouwd;
- dat in planologische zin het hele gebied moet worden beoordeeld, d.w.z. dat het om een open gebied gaat;
- dat dit open gebied wordt gekenmerkt door het Hesselinks bos met aansluitend een groot stuk weiland in eigendom van Natuurmonumenten (achter Serviceflat "Noordwijk") en voorts het Kluivings bos en last but not least het Paterswoldse Meer;
- dat aan de Onlandseweg al jarenlang een groot tuinbouwbedrijf aanwezig is;
- dat het planologisch gezien uitstekend zou aansluiten bij de visie van Natuurmonumenten om ook het vrijkomende onderhavige gebied (de vroegere bestemming maatschappelijke functie) geheel te bestemmen als natuurgebied/landschappelijk gebied;
- dat dat ook beter aansluit bij de kernkwaliteiten van de Provincie, zoals zorgvuldig ruimtegebruik, openheid van het landschap en gaafheid van landschapstypen.

Reactie gemeente:

De, inmiddels voormalige, schoollocatie Paterswolde Noord maakte onderdeel uit van het integrale accommodatieplan van de gemeente. Hierover heeft de raad in 2012 een kadernota vastgesteld. Daarin is bepaald dat de locatie wordt herontwikkeld voor woningbouw. Het beleid is er op gericht op het verminderen van het aantal maatschappelijke gebouwen en het afstoten van overtollige panden. De locatie is opgenomen in de 'Structuurvisie Wonen 2013' als woningbouwlocatie en maakt deel uit van de gemaakte afspraken in het kader van Regiovisie Groningen-Assen. Oorspronkelijk is voorzien in drie appartementengebouwen met in totaal 24 woningen. Dat is nu gewijzigd in maximaal 12 vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling sluit aan op het in de Structuurvisie genoemde woonprofiel: Dorps- en landelijk/exclusief wonen met groene en landelijke uitstraling.

Het totale plangebied omvat een feitelijke oppervlakte van ca. 2 ha. Hierbinnen worden ruime kavels ontwikkeld met een oppervlakte variërend van minimaal 800m² tot maximaal 1600 m². Met de planoppervlakte van 2 hectare en 12 woningen ontstaat een gemiddelde dichtheid van 6 won/ha.

Deze bebouwingdichtheid geldt over het algemeen als extreem laag. Derhalve kan niet geconcludeerd worden dat sprake is van een te kleine oppervlakte in relatie tot het aantal te bouwen woningen.

Planologisch vormt de locatie van de voormalige school door haar specifieke ligging tussen een bestaande boerderij en de bebouwing aan de Boterdijk een eigen sub-ruimte. Een sub-ruimte die tevens als beëindiging of begin fungeert van de Groningerweg richting het noorden. Zuidelijk van de plek wordt de bebouwing geleidelijk grootschaliger en ook de ruimtes zijn anders van aard. Omliggende gebieden en locaties, zoals Hesselinks bos, het Paterswoldse meer en het tuinbouwbedrijf zijn op zichzelf staand en hebben geen directe

relatie tot het perceel van het voormalige schoolgebouw. In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan wordt in Hoofdstuk 3 de historie van het gebied, de huidige situatie en de nieuwe situatie nader toegelicht.

Tot slot wil de gemeente benadrukken dat de Provincie Drenthe kan instemmen met deze nieuwe ontwikkeling en het daaruit voortvloeiende bestemmingsplan.

Conclusie: de ingediende inspraakreactie bevat geen gronden voor aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

2. Reactie inspreker met postcode 9765 TA Paterswolde

Hiermee maken wij onze zienswijze bekend als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Woningbouw Paterswolde Noord, ter plaatse van de locatie openbare lagere school Paterswolde Noord.

De huidige ontsluiting van het plangebied zal door de ontwikkeling van het plangebied een toename geven van verkeersdruk en verkeersintensiteit op dit punt van de Groningerweg. Graag willen wij betrokken worden bij een herstructurering van deze ontsluiting die in de huidige situatie ontoereikend zal zijn. Met name die aspecten vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid, privacy en toename van de milieubelasting.

Alle voorzieningen en oplossingen dienen in het plangebied gezocht te worden.

Reactie gemeente:

Op de locatie worden 12 woningen ontwikkeld. Op basis van onderzoeksgegevens van het CROW (landelijk kenniscentrum voor verkeer en vervoer) blijkt dat woningen tussen de 7 en 8 voertuigbewegingen per etmaal genereren. Uitgaande van 7,5 voertuigbewegingen per woning betekent dit circa 90 voertuigbewegingen per etmaal. Verkeerstechisch is het geen probleem om een uitrit met daarop 90 voertuigbewegingen aan te sluiten op de Groningerweg. Deze straat, ter plaatse gelegen binnen de bebouwde kom, is een voorrangsweg met een toegestane maximumsnelheid van 50 km/uur. Verkeer afkomstig van de uitrit geeft al het overige verkeer voorrang. Als voorbeeld kan ook het aan de Groningerweg gelegen Familiehôtel Paterswolde worden genoemd (met o.a. 65 hotelkamers, 14 multi functionele zalen en diverse sport- en ontspanningsfaciliteiten). Dit hotel genereert een fors hoger aantal voertuigbewegingen dan 90 per etmaal: het kengetal is 30 voertuigbewegingen per 10 kamers voor een gemiddelde weekdag, hetgeen leidt tot circa 200 bewegingen per dag voor alleen de hotelkamers. De enkelvoudige ontsluiting van het hotel op de Groningerweg leidt in de praktijk niet tot problemen op het gebied van verkeersveiligheid e.d.

De toekomstige woonwijk kan voor de verkeersfrequentie ook worden vergeleken met de vroegere situatie van de aanwezige schoolfunctie. Gemiddeld waren er 100 leerlingen per schooljaar ingeschreven op deze school: per 1-10-2003 een aantal van 99 leerlingen, per 1-10-2004 een aantal van 105 leerlingen. Onbekend is hoeveel leerlingen hiervan regelmatig met de auto werden gebracht, maar uit diverse landelijke onderzoeken blijkt dat deze aantallen variëren van 1 op de 6 kinderen tot 1 op de 3 kinderen. Dit genereert een gemiddeld aantal voertuigbewegingen van circa 170 per etmaal, met name tijdens de piekmomenten van brengen en halen. Dit aantal heeft nooit geleid tot het aanpassen van de plaatselijke verkeerssituatie.

Conclusie: De gemeente is niet van mening dat, met een gemiddeld aantal van 90 voertuigbewegingen per etmaal, de toekomstige verkeerssituatie ontoereikend zal zijn. Derhalve wordt geen herstructurering van de (huidige) ontsluiting overwogen.

3. Reactie van inspreker met postcode 9752 XG Haren

Zoals eerder aangegeven in ons kennismakingsgesprek en woensdagavond ook door mijn vrouw kunnen wij instemmen met het schetsontwerp en het voorontwerp bestemmingsplan indien wij van u schriftelijk vernemen dat de inrichting zodanig wordt dat er geen licht van koplampen van auto's in onze kamer en slaapkamer in ons pand 9752XG Haren, kan schijnen.

Reactie gemeente:

De woning van de indiener van deze inspraakreactie is gelegen aan de Woldweg in gemeente Haren. De woning bevindt zich hemelsbreed op ruim 50 meter recht tegenover de huidige inrit van het voormalig schoolgebouw. Ook in de nieuwe situatie wordt de inrit van het woongebied op dezelfde plek voorzien. Gezien vanaf de Groningerweg is de woning gelegen aan de achterzijde van het perceel Groningerweg 1. Dit perceel is in het groeiseizoen voorzien van veel groen in de vorm van struiken en bomen. Uit de situatie ter plaatse blijkt daardoor dat in het groeiseizoen er geen rechtstreekse zichtlijn is vanaf de inrit Groningerweg op de woning aan de Woldweg. Alleen in het najaar en winterseizoen kan, als er (nagenoeg) geen 'blad aan de boom' zit, sprake zijn van rechtstreeks zicht.

De gemiddelde hoogte van de koplampen aan een auto ligt op ca. 80 cm boven het wegdek. Voor de afstelling van koplampen geldt wettelijk dat over een afstand van 10 m de bovenkant van de dimlichtbundel 10 cm moet zakken. Gelet dat de woning ca. 50 meter gelegen is vanaf de inrit plangebied, komt de lichtbundel dan ter plaatse van de woning uit op een hoogte van ca. 30 cm boven wegdekniveau. Gelet op het feit dat het voorraam van de woonkamer tot op vloerniveau reikt, is het mogelijk dat er in de woonkamer enige (beperkte) lichthinder kan ontstaan in najaar en winter. De initiatiefnemer heeft zich reeds bereid getoond om, in overleg met de bewoner, eventuele maatregelen te treffen indien daar aanleiding voor is.

Wel wil de gemeente er nog op wijzen dat er een lager aantal verkeersbewegingen wordt verwacht dan gedurende de jaren dat het schoolgebouw als dusdanig werd gebruikt. Er zijn uit die periode geen maatregelen bekend die het effect van naar binnen schijnende koplampen hebben beperkt.

Conclusie: In najaar en winter kan er mogelijk sprake zijn van een (beperkte) lichthinder als gevolg van naar binnen schijnende koplampen. De initiatiefnemer heeft zich reeds bereid getoond om, in overleg met de bewoner, eventuele maatregelen te treffen indien daar aanleiding voor is (bijvoorbeeld aanleg van een haag). Een en ander behoeft niet te leiden tot aanpassing van het (voor)ontwerp bestemmingsplan.

4. Reactie inspreker met postcode 9728 LV Groningen

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Bijgaand wil ik U mijn zienswijze bekend maken aangaande het voorontwerpbestemmingsplan Woningbouw Paterswolde Noord (NL.IMRO.1730.BPPaterswoldeNoord-0201) welke op 24 juni 2016 door U –gedurende zes weken- ter inzage is gelegd. Ik vraag U nadrukkelijk om bij publicatie of verwijzing naar mijn zienswijze, mijn recht op privacy in acht te nemen en te eerbiedigen. Om die reden verzoek ik U mijn zienswijze geanonimiseerd mede te nemen in de te volgen procedure. Ik ga hierbij uit van Uw begrip en Uw medewerking.

Zienswijze:

1. Aangaande het in Uw schetsontwerp aangemerkte “Plangebied”.



Schets plangebied



De huidige situatie

Het weergegeven perceel welke ingetekend is als een vijverpartij in Uw schetsontwerp maakt onderdeel uit van het plangebied. Het noordelijke gedeelte van de entree met vijverpartij, alsmede de aan de westzijde hiervan ingetekende villa zal echter gewoon in privébezit blijven en middels een hekwerk worden afgeschermd van "de rest" van het door U verbeelde plangebied. Eveneens zal het groene gazon en de daarin gelegen vijverpartij – welke op de verbeelding een open karakter lijkt te hebben, niét voor iedereen toegankelijk zijn. Mijns inziens behelst het door U aangegeven plangebied, derhalve feitelijk niet één geheel, maar twee te onderscheiden plangebieden;

Het éne gedeelte bestaat feitelijk uit het kadastrale perceel bestemd voor een op te richten woon- villa met een daarvóór gelegen gazon met vijverpartij (1). Mijns inziens sluit dit (gedeelte van het) plangebied prachtig aan op de aanwezige lintbebouwing aan de Groningerweg. Deze vormt een passende, mooie en harmonische vernieuwing in dit gebied.



Het ándere plangebied behelst feitelijk een L-vormig terrein (2), in lengte richting gelegen achter de bestaande bebouwing van de Boterdijk en vervolgens in een haakse hoek hiervan wijkend. Op dít terrein worden een 10-tal woningen verbeeld. Dít (gedeelte van het) plangebied en de invulling daarvan met woningen is niet passend voor dit gebied; Is mijns inziens in elkaar gekunsteld, niet landelijk en niet Drents vanwege de “volbouwning” van het (resterende) terrein en bovendien slechts uitvoerbaar na sloop van een heel karakteristiek en

beeldbepalende pand; Een schoolgebouw die juist goed (her-)gebruikt kan worden ten behoeve van bewoning. Te denken valt bijvoorbeeld aan bewoning door ouderen mensen, waarvoor gezien de vergrijzing een enorme behoefte bestaat. Het achtergelegen terrein kan ingevuld worden als parkje voor de bewoners. (of eventueel een aantal grondgebonden woningen).



Woningbouw op L-vormige kavel, het 2e plangebied, huidige karakteristieke bebouwing weergegeven.



Alternatief, passender voor deze locatie: Behoud van de school t.b.v. (ouderen-) bewoning met achtergelegen parkje.

Reactie gemeente:

Het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is opgesteld om woningbouw mogelijk te maken op het perceel van de voormalige school OBS Paterswolde Noord en een naast gelegen agrarisch perceel. In het vigerende bestemmingsplan hebben deze percelen een maatschappelijke dan wel agrarische bestemming. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van meerdere eigenaren. De inrichting van het plangebied dient te voldoen aan de gestelde regels van het voorliggende bestemmingsplan. Eigendomsgrenzen zijn hierin niet bepalend. Deze regels bevatten een omschrijving op de onderdelen 'Groen', 'Verkeer-Verblijf' en 'Woongebied'. Daarnaast gelden er een aantal andere regels.

Zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan zal er een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Naast de welstandscriteria zal hierin ook aandacht besteed worden aan de inrichting van de openbare ruimte.

2. Aangaande de huidige maatschappelijke bestemming versus Uw voorontwerp.

Met Uw voorliggende initiatief verdwijnt de (maatschappelijke) bestemming van het schoolgebouw. Sterker nog, de slopershamer valt ten deel aan het schoolgebouw. Dit vind ik jammer en ik vraag mij dan ook af of de gemeente zich daadwerkelijk wel de moeite heeft getroost, om een passende(r), (mogelijk andere) maatschappelijke invulling te geven aan dit gebouw ten algemene nutte?

Reactie gemeente:

De, inmiddels voormalige, schoollocatie Paterswolde Noord maakte onderdeel uit van het integrale accommodatieplan van de gemeente. Hierover heeft de raad in 2012 een kadernota vastgesteld. Daarin is bepaald dat de locatie wordt herontwikkeld voor woningbouw. Het beleid is er op gericht op het verminderen van het aantal maatschappelijke gebouwen en het afstoten van overtollige panden. De locatie is opgenomen in de 'Structuurvisie Wonen 2013' als woningbouwlocatie en maakt deel uit van de gemaakte afspraken in het kader van Regiovisie Groningen-Assen. Oorspronkelijk is voorzien in drie appartementengebouwen met in totaal 24 woningen. Dat is nu gewijzigd in maximaal 12 vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling sluit aan op het in de Structuurvisie genoemde woonprofiel: Dorps- en landelijk/exclusief wonen met groene en landelijke uitstraling.

3. Woningbouw segmentatie: “ook voor de kleine(re) beurs”

De gemeente Tynaarlo bouwt op dit moment in Eelde (Grote Veen) woningen voor het midden en hogere segment, en in Eelderwolde voor het “hogere segment”. Dat er behoefte is aan woningen in het sociale segment, wordt duidelijk aangegeven bij de bouw én levering van een eerdere fase in het plan Grote Veen, waar een 65-tal woningen als een speer verkocht zijn. Nu toch al zoveel gebouwd wordt voor het hogere segment, waar heel Eelderwolde mee volgebouwd lijkt te worden, is het de taak van de gemeente om de regie in handen te houden en nu eens voorrang te geven aan de onderkant van de markt en aan het middensegment. De gemeente hanteert bij woningbouw 1/3 sociale woningbouw, 1/3 middensegment en 1/3 het hogere segment. De gemeente Tynaarlo heeft mijns inziens een voorbeeldfunctie, en dient gevolg te geven aan haar eigen beleid. Gezien de vele nieuwbouw in Eelderwolde, bestemd voor het hogere segment, dient deze locatie juist te worden ingevuld voor het sociale segment. De locatie is gelegen binnen het stedelijk gebied van Eelde/Paterswolde, en het kan in het kader van herontwikkeling voor “de kleinere beurs” prima worden ontwikkeld. Kleinere kavels maken het bovendien mogelijk dat er wellicht meer dan, de in de verbeelding van plangebied 2 getelde, 10 woningen kunnen worden gebouwd, op kleinere kavels, waardoor het tevens mogelijk is dat het mooie schoolgebouw kan blijven bestaan, en zijn maatschappelijke functie kan blijven behouden. Van harte roep ik U, gemeente Tynaarlo, op om binnen het plangebied woningbouw te ontwikkelen voor ‘de kleine(re) beurs’.

Reactie gemeente:

De gemeente Tynaarlo stuurt beleidsmatig op het tot stand brengen van een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad. Hierbij wordt rekening gehouden met toekomstige demografische ontwikkelingen, alsmede met de vraag naar woningen op de korte termijn. In de Structuurvisie Wonen 2013 is het als volgt geformuleerd:

“Beleidsmatig stuurt de gemeente Tynaarlo op het tot stand brengen van een evenwichtige toekomstbestendige woningvoorraad die:

- Tegemoet komt aan de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking.
- Goede voorwaarden schept voor het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken.
- Bijdraagt tot een goede (omgevings-) kwaliteit van woonwijken en dorpscentra met voorzieningen.
- Bijdraagt tot een duurzame samenleving.”

Naast dat het gemeentelijke woningbouwprogramma is ingegeven vanuit bouwen voor eigen behoefte, heeft Tynaarlo tevens te maken met een sterke regionale opgave. Nieuwbouw dient in onze optiek vooral gericht te zijn op toevoeging van woningen en woonmilieus die in de toekomst nodig zijn en die niet in de bestaande voorraad aanwezig of te realiseren zijn. Woningen voor ouderen en doorstromende (jonge) gezinnen nemen hierbij een centrale plaats in. Wij maken dan ook steeds de afweging en proberen een balans te vinden tussen het inspelen op de korte termijn vraag naar woningen en de bijdrage van nieuwbouw en dorps- en wijkvernieuwing aan de kwaliteit van onze gemeente op de langere termijn. Vanuit deze optiek heeft de gemeente er voor gekozen om in het plan Grote Veen te kiezen voor ontwikkeling van een gemêleerd woningaanbod, waarbij zowel ruimte wordt geboden voor duurdere vrijstaande woningen, als voor sociale koop- en huurwoningen. De woonwijk Ter Borch daarentegen wordt primair gerealiseerd om te voorzien in een regionale woonbehoefte cq. woningbehoefte stad Groningen. Ter Borch fungeert hiermee feitelijk als overloop voor Groningen, daar waar het gaat om het woonmilieu van een moderne stadswijk met royale woningen in het hogere segment.

Verder zie je dat woningbouwcorporaties die sociale woningbouw ontwikkelen, dat het liefste in de dorpen nabij de voorzieningen doen. Dit omdat zij ook in belangrijke mate de doelgroep

ouderen bedienen. En die willen voorzieningen als huisartsenzorg en winkels graag dichtbij. Paterswolde Noord is dan ook relatief verder gelegen en minder interessant voor corporaties. De regel van 1/3, 1/3 en 1/3 is nergens vastgelegd, dus dat kan niet zo worden toegepast. In Tynaarlo is circa 20% van de woningen sociale huur, dus dat is maar 1/5. Bovendien moet hierbij dus ook altijd de locatie in ogenschouw worden genomen.

Medio 2015 is door adviesbureau Companen onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in de gemeente Tynaarlo. In haar rapport "Extra onderzoek ter voorbereiding op de prestatieafspraken", d.d. 16 februari 2016, komt zij tot de conclusie dat in Eelde en Paterswolde de behoefteraming een evidente toename laat zien in de categorie koop vrijstaand.

Rekening houdend met demografische verwachtingen voor de kern Eelde, het aanbod van woonmilieus in de overige woningbouwlocaties in de omgeving, alsmede de aard en ligging van de woningbouwlocatie Paterswolde Noord, hebben wij gekozen voor het huidige woonmilieu van een beperkt aantal vrijstaande woningen in een ruime landschappelijke setting.

4. Particulier opdrachtgeverschap, papieren beleid of een kans?

U, gemeente, heeft binnen de ruimtelijke ordening, de taak invulling te geven aan de (bestaande) behoefte aan woningbouw, welke eveneens de verantwoordelijkheid bevat om woningbouw- initiatieven te ondersteunen in het kader van Particulier Opdrachtgeverschap. Dit is toch ook onderdeel van Uw beleid? U is bekend met zeker één, en mogelijk meerdere platvormen, die binnen de gemeente Tynaarlo graag gevolg willen geven aan hun woonwensen. Juist Déze locatie zou zich – gezien de grootte- en wellicht ook gezien het behoud van het schoolgebouw en haar maatschappelijke functie, juist uitstekend lenen voor Particulier Opdrachtgeverschap. Daarnaast is de gemeente Tynaarlo eigenaar van de grond. Voor de ontwikkeling van een meer landelijker invulling van dit perceel -bijvoorbeeld schuurwoningen geprojecteerd rondom of achter de school- middels particulier opdrachtgeverschap, bent U bij uitstek dé partij die daar daadwerkelijk invulling aan kan geven met Uw beleid dat weergeeft open te staan voor invulling van C.P.O projecten. Want, laten we eerlijk zijn, hoeveel C.P.O.-projecten zijn er inmiddels al daadwerkelijk ontwikkeld binnen de gemeente Tynaarlo? Aan papieren beleid heb je niet zo veel, aan ontwikkeld beleid waaraan daadwerkelijk uitvoering wordt gegeven des te meer. De kans doet zich mijns inziens hier voor, en is mijns inziens passender voor deze locatie dan het volbouwen met harde, strakke, glimmende, villa-achtige bebouwing.

Reactie gemeente:

Het plannen en uitvoeren van woningbouwplannen wordt door de gemeente afgestemd binnen het regionale netwerk van de Regio Groningen-Assen. In dit samenwerkingsverband wordt ingezet op het versterken van de economie en de gebiedskwaliteit. De regionale afspraken zijn gevat in het regionale instemmingsmodel. Kern van dit model is dat voor wonen en bedrijventerreinen planningslijsten zijn opgesteld. Doel van de afspraken is het aanbrenge van meer balans in het aanbod van locaties, verkleining van risico's, benutting van marktkansen en het realiseren van regionale kwaliteitsdoelstellingen op het vlak van bereikbaarheid en landschap. Binnen deze afspraken wordt geen extra prioriteit gegeven aan Particulier Opdrachtgeverschap. Wel zullen de gemeente en Regio Groningen-Assen positief staan tegenover deze zogenaamde C.P.O.-initiatieven en waar mogelijk die ook ondersteunen. Alleen moet zich dan de gelegenheid voordoen en dient een initiatiefnemer deze C.P.O. werkwijze wensen te realiseren. In het voorliggende initiatief is hier echter geen sprake van.

5. Achterstallig onderhoud is verwijtbaar; sloop derhalve 'te makkelijke oplossing'

In Uw plan wordt gesproken over achterstallig onderhoud van het schoolgebouw. Welnu, voor dit achterstallige onderhoud is maar één partij verantwoordelijk en dat is de eigenaar van dit schoolgebouw. Indien de eigenaar gewoon regulier onderhoud had uitgevoerd, was er geen sprake geweest van achterstalligheid. U, gemeente Tynaarlo, bent eigenaar van dit pand, en zou wat mij betreft moeten weten dat de (verwijtbare) onderhoudstoestand niet zou mogen meewegen in een keuze om een bijzonder gebouw zomaar te gaan slopen. Juist dit 'schooltje' dient als beeldbepalend te worden aangemerkt; Het maakt onderdeel uit van het culturele erfgoed en vele inwoners van Paterswolde hebben in vroegere jaren deze school bezocht. Een ieder die de Groningerweg kent, kent ook dit beeldbepalende schooltje.

Reactie gemeente:

Er kan worden gesteld dat met het vervallen van de functie en de aanstaande sloop alleen noodzakelijk onderhoud wordt gepleegd voor de primaire voorzieningen, zoals bijvoorbeeld verwarming, water- en stroomvoorziening e.d. Het gebouw is in het vigerende bestemmingsplan 'Kleinere kernen' niet als 'beeldbepalend' aangeduid. Ook is hier geen sprake van een rijksmonument. Er is geen aanleiding aanwezig om dit voormalige schoolgebouw aan te duiden als cultureel erfgoed.

6. woningtype

Hoewel de woningen (subjectief) gezien 'mooi' zijn, en échte moderne Villa's behelzen, is hierin weinig Drents te herkennen. De bebouwing wijkt erg af van "het boeren landschap", en van de oudere Villa-achtige bebouwing en boerderijen die in de omgeving staan. De verbeelde villa's vormen eigenlijk één pot nat; Ze zouden niet misstaan in de nieuwbouwwijk Eelderwolde of in Ter Borg of in Almere.... De Groningerweg is echter toch een héél ander gebied? De verbeelde woningbouw verstoort in ernstige mate de doorzichten naar het boerenland en verstoort de aanwezige lintbebouwing. Er wordt niet aangetoond dat de deze ontwikkeling een dermate groot maatschappelijk of openbaar belang dient, dat behoud van cultuurhistorie maar over boord gegooid moet worden.

Reactie gemeente:

Zoals eerder opgemerkt, sluit deze ontwikkeling aan op het in de Structuurvisie genoemde woonprofiel: Dorps- en landelijk/exclusief wonen met groene en landelijke uitstraling. Ook aan de aangrenzende Boterdijk en Groningerweg bevindt zich veel zgn. villa-achtige bebouwing van diverse vorm. Zowel de bebouwing aan de Groningerweg als aan de Boterdijk wordt door de Provincie Drenthe gekenmerkt als stedelijk gebied. De locatie van de voormalige school vormt door haar specifieke ligging tussen een bestaande boerderij en de bebouwing aan de Boterdijk een eigen sub-ruimte. Een sub-ruimte die tevens als beëindiging of begin fungeert van de Groningerweg richting het noorden. Het voornemen is om deze sub-ruimte te ontwikkelen met een beperkt aantal villa-achtige woningen, waarbij de cultuurhistorie van het gebied ten volle wordt gerespecteerd.

7. Functiewijziging en uitleg geven hieraan.

Het gemeentelijk accommodatiebeleid, welke U nog even tekstueel aanhaalt in de planbeschrijving, verwoordt dat vrijkomende schoolgebouwen kunnen worden aangewend voor woningbouw. Tegen de aanwending van het schoolgebouw (die daarmee dus wordt behouden) ten behoeve van een woonfunctie heb ik geen énkél bezwaar, sterker nog, de functiewijziging naar bewoning zou ik omwille van het bewaren van het cultureel erfgoed van harte omarmen. De sloop van dit prachtige vrijkomende schoolgebouw vind ik echter

onaanvaardbaar. In het kader van het gemeentelijk accommodatiebeleid dient deze ontwikkeling, welke abusievelijk als “passend” aangemerkt wordt, juist als niet-passend te worden beoordeeld, daar het vrijkomende schoolgebouw immers wordt gesloopt? Het gebouw kán immers dan ook niet meer worden aangewend voor woningbouw? Volgens mij is daarom de door U aangevoerde onderbouwing onjuist.

Reactie gemeente:

Binnen het accommodatiebeleid wordt bedoeld dat de locaties van vrijkomende schoolgebouwen kunnen worden aangewend voor woningbouw. Al in 2007 is besloten dat, als gevolg van het ontwikkelen van de nieuwe MFA Ter Borch, dit leidt tot sluiting van de toenmalige OBS Paterswolde Noord en dat er een woningbouwlocatie voor maximaal 24 woningen wordt geraamd.

8. Woonprofiel.

In het woonprofiel 2010 van de gemeente Tynaarlo wordt voor Eelde-Paterswolde aangegeven dat ontwikkelingen meer dienen te worden ingegeven door visie op dorpskwaliteit dan door (sterke) marktpotentie. Naar mijn inschatting wordt met de door U beoogde planontwikkeling aan dorpskwaliteit ingeboet, en vormt de portemonnee van de gemeente de werkelijke aanleiding voor deze ontwikkeling. De marktpotentie voor hoogwaardige dure bebouwing voert hier de boventoon, en de sociale woningbouwverplichting en die voor het middensegment worden geheel ‘vergeten’. Tevens wordt Dorps- en landelijk/exclusief wonen omschreven met een groene en landelijke uitstraling. In de verbeelding herken ik het groene, en het landelijke geenszins. Ik zie strak vormgegeven villa’s, welke eerder een stedelijke uitstraling weergeven dan een landelijke. In de structuurvisie wonen (2013) van de gemeente Tynaarlo wordt aangegeven dat door de gemeente Tynaarlo wordt gestuurd op een evenwichtige toekomstbestendige woonvoorraad die tegemoet komt aan de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking. Het voorliggende plan herken ik hierin niet. Ook het binden van jonge huishoudens voor een zo gemêleerd mogelijke bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken herken ik geenszins in dit plan. De ambitie van deze structuurvisie wonen is om op basis van een goede marktanalyse van de bestaande markt tot stand gekomen en vormt een speerpunt van beleid voor de gemeente die vertaald dient te worden.

Reactie gemeente:

Voor de beantwoording in relatie tot het woonprofiel en woonbehoeften verwijzen we naar hetgeen is geschreven in reactie onder punt 3. Ten aanzien van de opmerkingen over de uitstraling wordt verwezen naar hetgeen onder punt 6 is beantwoord en er kan aanvullend worden opgemerkt:

Vanuit de stedenbouwkundige optiek wordt de bebouwing gekoppeld aan de specifieke plek en aan de Groningerstraat. In de uitwerking van de bebouwing worden architectonische principes beschreven, die enerzijds voortkomen uit karakteristieken van bebouwing (veel diversiteit in – vrijstaande – bebouwing) langs deze weg en anderzijds bijdragen aan een kwalitatieve ontwikkeling van de plek. Deze architectonische principes zijn vooralsnog op een conceptueel niveau toegelicht en zullen in een zogenaamde beeldkwaliteitsplan bij het ontwerp bestemmingsplan verder uitgewerkt worden.

Samenvattend:

- Het door U verbeelde plangebied bevat **feitelijk twee plangebieden**. Tegen de geprojecteerde villa-bebouwing van het door mij genoemde eerste plangebied "1", in gezamenlijkheid met de verbeelde vijverpartij en rondom aangelegd gazon, heb ik geén bezwaar. Ik vind dit een mooie invulling van dit perceel; Exclusief, passend en mooi in het bebouwingslint gelegen. Tegen de geprojecteerde -mijns inziens opgepropte- villa- bebouwing van het door mij genoemde tweede plangebied "2", heb ik wél bezwaar. Temeer omdat deze bouw gepaard gaat met de vernietiging van cultureel erfgoed (schoolgebouw).
- Omdat U plangebied het hierboven onderscheiden beide plangebieden bevat, wil ik U melden dat ik mij niet kan vinden het voorontwerp bestemmingsplan als geheel.
- De maatschappelijke bestemming kán mijns inziens behouden worden voor het schoolgebouw; Tegen eventuele aanwending van dit pand t.b.v. een woonfunctie heb ik echter geen bezwaar. Tegen de aanwending van het noordelijk van de entree gelegen perceel, ten behoeve van een woonfunctie, welke in het schetsplan een villa-achtige bebouwing met gazon en vijverpartij verbeeld, heb ik eveneens geen bezwaar.
- Ik wil het schoolgebouw graag behouden zien, het is een beeldbepalend pand, en verdient het om juist beschermt te worden. Derhalve dus zeker géén sloop!
- De in het plangebied verbeelde bebouwing in de vorm van een 10-tal te bouwen villa's (aangeduid door mij als plangebied 2) is absoluut niet aan te merken als "landelijk". 't Is stedelijke bebouwing, kil en zakelijk. Deze misstaat niet in een nieuwbouwwijk, maar verstoort de landelijkheid in dit gebied en verstoort in ernstige mate de lintbebouwing van de Groningerweg.
- Indien de woonfunctie door de gemeente op deze locatie wordt geambieerd, ligt het voor de hand dat nu eens de mensen met de kleinere beurs in hun woonbehoefte worden voorzien. (sociale woningbouw, of het middensegment). De gemeente Tynaarlo is eigenaar van de grond een als beleidsmaker verantwoordelijk voor dergelijke woningbouw in haar stedelijke gebied, en zou het de kans moeten geven om dit op deze locatie te realiseren.
- Het gemeentelijke woningbouwbeleid behelst onder meer de ondersteuning van particuliere initiatieven in het kader van Particulier Opdrachtgeverschap. De gemeente heeft hier een maatschappelijke verantwoording, door deze grond bij voorkeur aan te bieden aan partijen die op dié basis zouden willen ontwikkelen. Met papieren beleid schiet je niets op immers? Nu de eigendom bij de gemeente is, ligt het voor de hand om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan dit beleid en deze uitdaging aan te gaan.

Reactie gemeente:

De door de indiener onder punt 1 t/m 8 ingebrachte zienswijzen zijn puntsgewijs van reactie voorzien. De inhoud van de samenvatting bevat geen nieuwe gezichtspunten, derhalve wordt verwezen naar de beantwoording onder punten 1 t/m 8.

Conclusie: de ingediende inspraakreactie bevat geen gronden voor aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

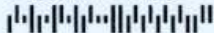
Bijlage 1

provinciebus Westerbrink 1, Assen
postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.drenthe.nl
(0592) 36 55 55

provincie Drenthe

Zaaknr.
Ref.nr.
ingekomen gem: Tynaarlo
18 JUL 2016
Team

Aan:
Gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES


Assen, 15 juli 2016
Ons kenmerk 201601647-00646997
Behandeld door mevrouw B.K. Hendriks (0592) 365460
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan woningbouw Paterswolde Noord

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Woningbouw Paterswolde Noord.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juli 2014) is in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan het volgende aspect van provinciaal belang:

- Wonen

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van 12 woningen op de locatie van een voormalig schoolgebouw. In het kader van de afgestemde planningslijsten van de regio Groningen-Assen zijn er voor deze locatie 24 woningen opgenomen. Deze planningslijsten zijn de basis voor de regionale woonvisie Noord. Deze ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u er vanuit gaan dat Gedeputeerde Staten geen reden zullen zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact opnemen met Bianca Hendriks, telefoon 0592 365460 of b.hendriks@drenthe.nl.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,



mevrouw drs. J.R.M. Tolsma,

Teamleider team Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 2

Gemeente Tynaarlo
De heer H. Feenstra
Postbus 5
9480 AA VRIES

w e-mail van: 5 juli 2016
Uw kenmerk: -

Groningen, 11 juli 2016
Ons kenmerk: 16-30369
Behandeld door: Edwin Rittersma
Bijlage(n): -

Onderwerp: Vooroverlegreactie bestemmingsplan Woningbouw Paterswolde Noord

Geachte heer Feenstra,

U hebt ons een e-mail gestuurd met het verzoek om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

Instemming

Het plan heeft onze instemming. De Toelichting is qua beleid en opgaven duidelijk. Op de Verbeelding met de Regels hebben wij geen op- en aanmerkingen.

Detailuitwerking

Ondanks dat wij kunnen instemmen met het plan, zijn er een aantal aandachtspunten:

- Afvoer van hemelwater
- Waterberging
- Maaiveldhoogte en drooglegging

In de Toelichting zijn deze benoemd maar nog niet uitgewerkt. In eerdere contacten met de initiatiefnemer is afgesproken dat de detailuitwerking in gezamenlijkheid met het waterschap en de gemeente in het najaar van 2016 plaatsvindt. De detailuitwerking is tevens vooroverleg voor de benodigde watervergunning.

Wij hechten sterk aan dat overleg, vandaar dat wij dat hier nu vermelden.

Hebt u hierover nog vragen? Neemt u gerust contact op met Edwin Rittersma. Zijn rechtstreekse telefoonnummer is 050-304 8337, het e-mailadres is e.w.rittersma@noorderzijvest.nl

Met vriendelijke groet,



Henry Korteschiel,
manager Watersystemen en Waterveiligheid
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijvest