



Zaaknummer: 3990

Raadsvergadering d.d. 20 juni 2017 agendapunt 11

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 30 mei 2017

Portefeuillehouder:	mevr. M.A. van Dijk
Behandelend ambtenaar:	dhr. H. Feenstra
Doorkiesnummer:	0592 - 266 807
E-mail adres:	h.feenstra@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
- Raadsbesluit (bijgevoegd)	
- Zienswijzennota	
- Ontwerpbestemmingsplan	
- Concept Beeldkwaliteitsplan	

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Woningbouw Paterswolde Noord

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Paterswolde Noord' als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1730.BPPaterswoldeNoord-0301 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de zienswijzennota.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Paterswolde Noord' d.d. 26 oktober 2016 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de zienswijzennota.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Middels dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan wordt bereikt dat op de voormalige locatie van de OBS Paterswolde Noord maximaal 12 vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

In de raadsvergadering van 20 december 2016 heeft u kennis genomen van de resultaten uit de inspraakperiode en heeft u besloten om de formele procedure te starten. Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder en het beeldkwaliteitsplan hebben zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zes zienswijzen ontvangen, welke zijn verwerkt in bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijzen leiden tot een aantal wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan, zoals verwoord in hoofdstuk 5 van de zienswijzennota.

Wat ging er aan vooraf

De school OBS Paterswolde Noord ruime tijd geleden 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 inzetbaar voor woningbouw. Sinds het vertrek van de school wordt het gebouw tijdelijk in gebruik gegeven.

Oorspronkelijk was voor de locatie Paterswolde Noord een herontwikkeling beoogd van drie gebouwen met in totaal 24 appartementen. Vanwege veranderende marktomstandigheden en inzichten is het plan enkele jaren geleden gewijzigd naar grondgebonden woningen.

Op 28 april 2015 heeft het college besloten om de verkoop en herontwikkeling van de locatie te gunnen aan projectontwikkelaar PC Vastgoed uit Groningen. Vervolgens is er met hen een koopovereenkomst gesloten voor de realisatie van grondgebonden woningen. In de planvorming tussen gemeente en initiatiefnemer is besloten



om in het voorliggende bestemmingsplan maximaal 12 vrijstaande woningen mogelijk te maken. De verkavelingsopzet biedt ruimte aan 11 woningen, waarbij ook het naastgelegen noordelijk perceel is betrokken. Dit perceel is niet in eigendom van de initiatiefnemer of de gemeente. PC Vastgoed heeft met deze eigenaar een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin afspraken over het grondgebruik en planinrichting zijn opgenomen.

Tijdens de inspraakperiode in 2016 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de raad van 20 december heeft u kennis genomen van de resultaten uit deze inspraakperiode en besloten om de formele procedure te starten. Tijdens de periode van terinzagelegging is een inloopbijeenkomst georganiseerd en hebben vijf bewoners en de Vereniging voor Natuur- en Milieueducatie (IVN) een zienswijze ingediend. Alle zienswijzen zijn beantwoord middels de bijgevoegde zienswijzennota. De conclusie hiervan is dat er een beperkt aantal wijzigingen worden doorgevoerd in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Het merendeel van de zienswijzen heeft als intentie om het plangebied niet te bestemmen voor nieuwe woningbouw. Echter, dat is gelet eerdere bestuurlijke besluitvorming nu geen reële optie meer. Wel kan deels tegemoet worden gekomen aan de zienswijzen door de zuidelijke grens van het bouwvlak aan de Boterdijk met circa 8 meter omhoog te schuiven in noordelijke richting. Ook hebben bewoners verzocht om het aan de achterzijde van de Boterdijk gelegen voetpad te behouden. In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan staat dit als groenbestemming ingetekend. Derhalve wordt nu voorgesteld om dit voetpad buiten de verbeelding van het plangebied te laten, zodat de regels uit het vigerende bestemmingsplan hierop van toepassing blijven.

Met betrekking tot de zienswijze van IVN kan worden gesteld dat er geen monumentale bomen aanwezig zijn in het plangebied. Wel zijn een aantal bomen aanwezig, die als behoudenswaardig zijn aangemerkt. Als deze echter op basis van de verkaveling niet zijn te behouden, wordt er op basis van de weigeringsgronden uit de APV een herplantplicht opgelegd aan de initiatiefnemer.

In het concept beeldkwaliteitsplan wordt in paragraaf 3.2 gesuggereerd dat het groengebied grenzend aan de noordelijke kavel van Groningerweg 12 onderdeel is van de openbare ruimte. Echter, dit deel van het plangebied is in eigendom van de bewoner van Groningerweg 12 en derhalve is dit geen openbaar gebied. Wel is tussen initiatiefnemer en de huidige eigenaar vastgelegd dat het groenontwerp en -aanleg van dit perceel geschiedt door initiatiefnemer, in aansluiting bij het totale ontwerpconcept voor de openbare ruimte van het plangebied. De tekst in het definitieve beeldkwaliteitsplan zal dan ook dien overeenkomstig worden aangepast.

De definitieve geluidswaarde op de gevel wordt vastgesteld zodra de kavelsituering definitief is. De verwachting is dat bij twee kavels het verzoek tot hogere waarde van toepassing zal zijn. Daarvoor is het besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder van toepassing. Er zijn geen zienswijzen tegen dit ontwerpbesluit ingediend. Dit ontwerpbesluit is in de vergadering van 30 mei jl. definitief door het college van B&W vastgesteld.

Hoe informeren we de inwoners?

De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd en ontvangen daarbij een afschrift van de zienswijzennota. De vaststelling wordt openbaar gemaakt middels de gebruikelijke publicaties.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad, kan daarna nog beroep bij de Raad van State worden ingediend. Indien geen beroep wordt ingesteld, is de verwachting dat het bestemmingsplan in de tweede helft van 2017 onherroepelijk zal worden.



Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Conform de overeenkomst die tussen gemeente en koper is afgesloten, draagt de koper (PC Vastgoed) de kosten voor het opmaken van het bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken; de ambtelijke uren komen ten laste van het complex G74 OBS Paterswolde Noord.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 11

Betreft:

Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Woningbouw Paterswolde Noord

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 mei 2017;

overwegende dat:

- naar aanleiding van de zienswijzenperiode van het ontwerp bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zes zienswijzen zijn ingediend;
- de inhoud van deze zienswijzen zijn verwoord in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Woningbouw Paterswolde Noord';
- de ingediende zienswijzen gronden bevatten tot voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en de hieruit voortkomende gebruiks- en bouwmogelijkheden;
- het bestemmingsplan is opgesteld ter ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, als bedoeld in bijlage I onder punt 3.1 van de Crisis en herstelwet (bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied);

gelet, op artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en bijlage I onder punt 3.1 van de Crisis- en herstelwet;

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Woningbouw Paterswolde Noord' als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1730.BPPaterswoldeNoord-0301 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de zienswijzennota.
2. Het beeldkwaliteitsplan 'Woningbouw Paterswolde Noord' d.d. 26 oktober 2016 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de zienswijzennota.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vries, 20 juni 2017

De raad voornoemd,

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

J.L. de Jong, griffier