



Zaaknummer: 227922

Raadsvergadering d.d. 26 september 2017 agendapunt 14

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 31 augustus 2017

Portefeuillehouder:	M.A. van Dijk
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer:	E.G. Zijlstra 889
E-mail adres:	e.g.zijlstra@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1. Raadsbesluit (bijgevoegd) 2. Inrichting schets (bijgevoegd) 3. Anterieure exploitatie overeenkomst (ter inzage) 4. Planschade overeenkomst (ter inzage)

Onderwerp

Ruimte voor Ruimte regeling Groningerstraat 50 te Midlaren

Gevraagd besluit

- 1 Instemmen met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling en de voorgestelde planvorming op het perceel Groningerstraat 50 te Midlaren
- 2 Instemmen met het starten van de planologische procedure door het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan en deze aansluitend vrij te geven voor inspraak en vooroverleg (conform artikel 3.1.1. Bro);
- 3 Burgemeester en wethouders uitnodigen om (na afronding van de inspraakprocedure) het ontwerpbestemmingsplan voor de vaststelling ter inzage te leggen, wanneer geen reacties van belangstellenden worden ontvangen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Door medewerking te verlenen aan dit project zal een locatie in de kern van het dorp Midlaren in gunstige zin wijzigen. Daar waar nu bedrijfsbebouwing en een voormalige agrarische bebouwing staat zal dit in de nieuwe situatie vervangen worden door twee fraaie en op elkaar afgestemde vrijstaande woningen. Een landschaps/tuininrichtingsplan draagt er aan bij dat de nieuwe woningen goed aansluiten bij de bestaande woonomgeving. Met omwonenden heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over de invulling van het woningbouwproject.

Om deze kwaliteitsslag te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Wanneer uw gemeenteraad instemt met de planvorming en goedkeuring geeft aan het starten van de planologische procedure wordt een eerste stap gezet.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Door vroegtijdig de gemeenteraad te informeren over dit initiatief en instemming hiervoor te vragen wordt voorkomen dat initiatiefnemer onnodig kosten maakt voor een voorontwerp)bestemmingsplan en diverse onderzoeken, terwijl er wellicht in een later stadium binnen de gemeenteraad geen draagvlak zou bestaan. Dit laat overigens onverlet dat de raad, bijvoorbeeld op basis van eventuele zienswijzen, alsnog tot de overweging komt om geen medewerking te verlenen.

Wat ging er aan vooraf

Bij dit initiatief is sprake van de beginfase van het project. Er is geen eerdere besluitvorming omtrent dit verzoek. De Ruimte voor Ruimte regeling is van oorsprong een provinciale regeling, die



inmiddels ook verwerkt wordt in de nieuwe bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo.

Het perceel Groningerstraat 50 ligt echter in de kernbebouwing van het dorp Midlaren en niet in het buitengebied. Bestemmingsplanmatig maakt het dan ook geen deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, maar valt het binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Kleinere kernen'.

Het huidige verzoek met betrekking tot de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling is beoordeeld naar analogie van de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. Aan die voorwaarden voldoet het plan.

Op het perceel wordt circa 975 m² aan bebouwing gesloopt ten behoeve van de extra woning. Tevens zal de bestaande woning door nieuwbouw worden vervangen. Er zal een ruimtelijke verbetering optreden aan de doorgaande weg in de kern van het dorp Midlaren. Door deze ontwikkeling zal geen onevenredige schade of afbreuk ontstaan aan eventueel aangrenzende (agrarische) bedrijven. Evenmin zal de woonsituatie en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende woningen onevenredig worden aangetast door dit plan.

Hoe informeren we de inwoners?

Door de initiatiefnemer is op voorhand geïnformeerd bij de direct omwonenden en die hebben meegedacht bij de uiteindelijke planvorming. Hierbij zijn privacy en woongenot van omwonenden gerespecteerd, door concreet vast te leggen waar de woningen worden gebouwd en hoe deze vorm gegeven worden.

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan kunnen belanghebbenden, belangenorganisaties en ieder ander een reactie naar voren brengen. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt daarvoor gedurende zes weken ter inzage. Daarna bestaat ook in de fase van ontwerpbestemmingsplan voor belanghebbenden nog de gelegenheid om een zienswijze bij de gemeenteraad tegen het plan in te brengen.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Zodra uw gemeenteraad heeft ingestemd met dit voorstel zal door initiatiefnemer opdracht worden gegeven aan een ruimtelijk adviesbureau om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen, inclusief de benodigde onderzoeken (zoals archeologie en flora- fauna). De verwachting is dat nog dit jaar de bestemmingsplan-procedure kan worden opgestart.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

De toevoeging van een extra woning op het perceel Groningerstraat 50 te Midlaren is exploitatieplanplichtig. De initiatiefnemer heeft hiervoor inmiddels een exploitatie-overeenkomst ondertekend. Tevens is het risico voor planschade neergelegd bij de initiatiefnemer door het ondertekenen van de planschade-overeenkomst. Beide documenten treft u aan bij de stukken.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 14

Betreft: Toepassing Ruimte voor Ruimte Groningerstraat 50 te Midlaren

Raadsvoorstel Ruimte voor Ruimte regeling Groningerstraat 50 te Midlaren

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 september 2017;

Overwegende dat het verzoek voldoet aan de uitgangspunten van de Ruimte voor Ruimteregeling;

Gelet op artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

- 1 Instemmen met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling en de voorgestelde planvorming op het perceel Groningerstraat 50 te Midlaren
- 2 Instemmen met het starten van de planologische procedure door het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan en deze aansluitend vrij te geven voor inspraak en vooroverleg (conform artikel 3.1.1. Bro);
- 3 Burgemeester en wethouders uitnodigen om (na afronding van de inspraakprocedure) het ontwerpbestemmingsplan voor de vaststelling ter inzage leggen, wanneer geen reacties van belangstellenden worden ontvangen.

Vries, 26 september 2017

De raad voornoemd,

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

J.L. de Jong, griffier