



Zaaknummer: 416082

Raadsvergadering d.d. 6 februari 2018 agendapunt 13

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 19 december 2017

Portefeuillehouder:	Mevr. M.A. van Dijk
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	Dhr. H. Feenstra 0592-266807 h.feenstra@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1. Voorontwerpbestemmingsplan Schelfhorst Natuurwonen 2. Concept beeldkwaliteitsplan Schelfhorst Natuurwonen

### Onderwerp

Starten bestemmingsplanprocedure Schelfhorst Natuurwonen

### Gevraagd besluit

1. Instemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan 'Schelfhorst Natuurwonen' en deze vrijgeven voor inspraak en vooroverleg (conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening).
2. Burgemeester en wethouders uitnodigen om (na afronding van de inspraakprocedure) het ontwerpbestemmingsplan voor de vaststelling ter inzage leggen, dit conform artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### Wat willen wij hiermee bereiken?

1. *Een transformatie realiseren met planologische meerwaarde*  
Bij recht van het vigerende bestemmingsplan kunnen nu 75 recreatiewoningen worden gebouwd. Door nog maar een aantal van 10 woningen toe te staan, ontstaat er naar verhouding minder druk op het gebied. Dit komt ten goede van de omliggende natuur. Met deze transformatie wordt ook voldaan aan het thema uit het collegemanifest met betrekking tot "inbreiding voor uitbreiding" en aan de Ladder van duurzame verstedelijking.
2. *Een transformatie realiseren met een hoog ambitieniveau*  
Voor het definiëren van de ambities is vooral primair ingezet op 'landschappelijk wonen', een ontwerpbenadering, waarbij een nauwe interactie plaatsvindt tussen architectuur, stedenbouw en landschapsarchitectuur. Er is gezocht naar een uiterst zorgvuldige oplossing voor uitwerking van de nieuwe landschappelijke woonomgeving. Alle ambities zijn vastgelegd in een ambitiedocument. Ook de ambities voor energie-neutrale bebouwing en aanleg van glasvezel in het gebied, maken onderdeel uit van dit document. Het ambitiedocument is vertaald in een stedenbouwkundig ontwerp en maakt onderdeel uit van het concept beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan voldoet aan het toetsingskader voor de Welstand van bouwplannen.
3. *Inspelen op veranderende vraag*  
Medio 2015 heeft binnen de Regio Groningen-Assen een woningbehoefteonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt dat de stad Groningen als belangrijkste trekker in de Regio fungeert. Uit dit onderzoek blijkt verder dat gemeenten aan de zuidwestzijde van Groningen het relatief goed doen qua groei en migratie. Hierbij wordt opgemerkt "Hoe dichterbij de stad, hoe meer deze plaatsen in trek zijn". Tevens speelt deze ontwikkeling



nadrukkelijk in op de vraag naar exclusieve woonmilieus aan de zuidwestzijde van de stad Groningen. Met deze ontwikkeling wordt ingezet op ontwikkeling van een beperkt aantal van 10 vrijstaande woningen in het allerhoogste marktsegment op schootsafstand van Groningen. Dit alles ingepast in een landschappelijke en natuurlijke setting.

### **Waarom komen we nu met dit voorstel?**

In een brief op 4 juli jl. hebben we u geïnformeerd over de status van dit initiatief. Daarin is aangegeven dat de laatste hand wordt gelegd aan de vertaling van het ambitiedocument naar een stedenbouwkundig ontwerp en concept beeldkwaliteitsplan. Inmiddels is dit afgerond en is er ook een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Daarmee is het nu mogelijk om te starten met de planologische procedure. Het voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan zijn toegevoegd als bijlage.

### **Wat ging er aan vooraf**

Het terrein de Schelfhorst ligt in het buitengebied, noordelijk van Paterswolde, te midden van een aantal natuurgebieden. In 2002 werd de toenmalige camping ontmanteld om plaats te maken voor 75 recreatiewoningen. Het plan bleek echter geen succes. Er zijn slechts 2 modelwoningen gerealiseerd, waarna de verkoop stokte. In 2009 werd de verkoop definitief gestaakt.

Enige tijd geleden is de gemeente benaderd door architect Kalfsbeek e.a. Deze hebben het plan ingediend om het terrein om te vormen naar een landschappelijke woonomgeving ten behoeve van 10 woningen. In de collegevergadering van 31 mei 2016 is besloten om een positieve grondhouding aan te nemen voor dit initiatief. Daarbij is een ambitiedocument vastgesteld, welke inmiddels ook door de provincie Drenthe en door Regio Groningen-Assen is goedgekeurd. De huidige bestemming 'verblijfsrecreatieterreinen' maakt de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Het is daarom nodig om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

### **Hoe informeren we de inwoners?**

De initiatiefnemer heeft het plan reeds voorgelegd aan alle omwonenden die er min of meer uitzicht op hebben. De omgeving heeft hierop gereageerd in de trant van: (zeer) positief (de meesten) en "beter dan het huidige plan" tot welwillend luisteren en wachten op de definitieve voorstellen. De initiatiefnemer heeft hiervan een verslag gestuurd. Ook heeft Vereniging Natuurmonumenten, als eigenaar van een aantal omliggende percelen, het ontwerp positief beoordeeld. In het vervolg van de procedure zullen omwonenden van het plangebied worden uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst.

### **Wanneer gaan we het uitvoeren?**

Na de besluitvorming in de raad worden de stukken van het voorontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd voor de inspraakperiode van zes weken. Na afloop daarvan worden de ontvangen inspraakreacties van antwoord voorzien en wordt, afhankelijk van het aantal en de inhoud van de inspraakreacties, het college voorgesteld om de formele procedure te starten. Dat houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan ter inzage wordt gelegd. Alleen als de omvang en de inhoud van de inspraakreacties daar aanleiding voor geven, zal u om besluitvorming worden gevraagd. Anders wordt u schriftelijk geïnformeerd en zal na het verwerken van eventuele zienswijzen uw raad om definitieve vaststelling van de stukken worden gevraagd.

### **Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

Er vindt volledig kostenverhaal plaats. Daarvoor wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

Burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 13

Betreft: Starten bestemmingsplanprocedure Schelfhorst Natuurwonen

---

De raad van de gemeente Tynaarlo,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders,

overwegende:

- dat de voorgestelde invulling tot herontwikkeling van deze locatie een kwalitatieve impuls geeft aan het gebied;
- dat het toevoegen van de beoogde nieuwbouw past in het volkshuisvestingsbeleid;
- dat de beoogde nieuwbouw voldoet aan het nieuwe stedenbouwkundig kader, en
- dat het voorontwerp bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.30 van de Wet ruimtelijk ordening

**B E S L U I T:**

1. In te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan 'Schelfhorst Natuurwonen' en deze vrij te geven voor inspraak en vooroverleg (conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening).
2. Burgemeester en wethouders uit te nodigen om (na afronding van de inspraakprocedure) het ontwerpbestemmingsplan voor de vaststelling ter inzage te leggen, dit conform artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Vries, 6 februari 2018

De raad voornoemd,

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

J.L. de Jong, griffier