



Zaaknummer: 1011848

Raadsvergadering d.d. 15 december 2020 agendapunt 9

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 12 oktober 2020

Portefeuillehouder(s):	R.A. Kraaijenbrink
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	M.R.J. van der Gaag 635 m.vandergaag@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	8 De grondexploitatie ligt enkel voor de gemeenteraad vertrouwelijk ter inzage op het gemeentehuis

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Vries Zuid

Gevraagd besluit

1. Voor het bestemmingsplan Vries Zuid een grondexploitatie vast te stellen;
2. De Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Vries Zuid met de daarin opgenomen wijzigingsvoorstellen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan "Vries Zuid" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPVriesZuid-0401 met inachtneming van de in punt 1 genoemde zienswijzennota en daarin opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
4. Het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Vries Zuid vast te stellen;
5. In trekken van de structuurvisie "De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries" voor het plangebied Vries Zuid.
6. Een voorziening "Vries Zuid" te treffen van € 219.759 ten laste van de exploitatie. De lasten te dekken via een onttrekking aan de ARG1.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ligt er een planologisch en ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van maximaal 75 woningen in Vries Zuid.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Op 30 juni 2020 heeft uw raad besloten om de formele bestemmingsplanprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan "Vries Zuid" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan Vries Zuid en het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 24 juli 2020 gedurende zes weken tot en met 3 september 2020 ter inzage gelegen.

In het kader van het wettelijk overleg is het ontwerpbestemmingsplan en het Stedenbouwkundig en Beeldkwaliteitsplan toegezonden aan de Provincie Drenthe, Waterschap Noorderzijlvest en Veiligheidsregio Drenthe. De instanties hebben geen zienswijzen ingediend.

Binnen de periode van de terinzagelegging zijn acht schriftelijk zienswijzen ingediend, waarvan een is ondertekend door meerdere personen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. Er zijn een aantal zienswijzen binnen gekomen met bezwaren over de specifieke bouwaanduidingen, zoals bijvoorbeeld de witte vlekken. De witte vlekken hebben op de verbeelding de aanduiding 'specifieke



bouwaanduiding – a', hiervoor gelden aanvullende regels. Uit de zienswijzen kan worden afgeleid dat de regels voor specifieke bouwaanduidingen voor sommige reclamanten onduidelijk zijn. Daarom wordt ambtelijk voorgesteld om voor de leesbaarheid de aanvullende regels voor de specifieke bouwaanduidingen apart te vermelden. De regels van de specifieke bouwaanduidingen wijzigen inhoudelijk niet.

Er zijn een aantal zienswijzen binnen gekomen over de wadi. Men ziet liever een vijver op de aangewezen locatie. De keuze wadi of vijver is geen afweging in de bestemmingsplanprocedure. Ook een extern bureau adviseert een wadi. Dit advies is als bijlage bij dit voorstel toegevoegd evenals een dwarsdoorsnede wadi en vijver.

Naar aanleiding van een zienswijze over de wadi wordt het begrip wadi aan de begripsomschrijvingen toegevoegd. Om onduidelijkheden over het begrip Wadi te voorkomen wordt tegemoet gekomen aan reclamant. Het begrip wordt als volgt gedefinieerd: een wadi is een bufferings- en infiltratievoorziening die tijdelijk gevuld is met regenwater. Door deze wijziging wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

De zienswijzen zijn verwerkt in een "Nota zienswijzen bestemmingsplan Vries Zuid" en van een reactie voorzien (zie bijlage). In het definitieve bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen gedaan:

Regels:

- Bij het artikel 1 wordt het begrip 'Wadi' en 'Aan- en uitbouwen' toegevoegd.
- Voor de leesbaarheid worden de aanvullende regels voor de specifieke bouwaanduidingen apart beschreven. De regels van de specifieke bouwaanduidingen wijzigen inhoudelijk niet.

Toelichting:

- Actueel regionaal woningmarktonderzoek van de Regio Groningen Assen is in de toelichting verwerkt.

Wat ging er aan vooraf

In de periode 2008 – 2014 is de gemeente reeds actief geweest met de ontwikkeling van een woonwijk aan de oost- en zuidoostzijde van Vries, genaamd De Bronnen.

Op 24 september 2013 heeft uw raad de structuurvisie De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries vastgesteld. In dit gebied was de ontwikkeling beoogd van circa 550 woningen in meerdere fasen. Het huidige ontwikkelgebied van het plan Vries Zuid betreft fase 3 van het plan De Bronnen en was destijds als laatste ontwikkelingsdeel aangemerkt in de Structuurvisie De Bronnen. Met het bestemmingsplan Vries Zuid wordt gedeeltelijk invulling gegeven aan deze Structuurvisie. Daarom wordt voorgesteld om voor het plangebied van Zuid; de structuurvisie De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries gedeeltelijk in te trekken.

In april 2019 heeft uw raad de startnotitie Ontwikkeling Vries Zuid vastgesteld. Hierin zijn de spelregels en uitgangspunten opgenomen om te komen tot een aantrekkelijke woonwijk die tegemoet komt aan de actuele vraag en toekomstige behoefte aan woningen in Vries. Sindsdien is er hard gewerkt met en door veel participanten, stakeholders en de projectgroep om een voorontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan op te maken. In februari 2020 heeft een goed bezochte inloopavond plaatsgevonden, in maart nog een raadstafel. Alle verslagen en presentaties staan op de gemeentelijke website: www.tynaarlo.nl/bouwen-en-wonen/vries-zuid.

Witte vlekken

Wij zijn op dit moment in gesprek met St. Seniorenbouw voor mogelijke realisatie van seniorenwoningen in twee witte vlekken. De stichting heeft een ontwikkelaar gevraagd contractpartner te zijn. Samen zijn zij nu een plan aan het ontwikkelen. Biedt het plan volgens ons voldoende kansen tot realisatie dan gaan wij een prijsaanbieding doen en contractafspraken maken met de ontwikkelaar. Met invulling van de derde witte vlek wordt voorlopig nog even gewacht.

Hoe informeren we de inwoners?

De inwoners worden geïnformeerd via de gemeentelijke website, de gemeentepagina en de



nieuwsbief Vries Zuid. De indieners van een reactie worden schriftelijk geïnformeerd en ontvangen daarbij een afschrift van de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Vries Zuid.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan wordt na de vaststelling bekendgemaakt en aansluitend opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn van ter inzage legging kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan Vries Zuid valt onder de Crisis- en herstelwet. Een bestemmingsplan dat 11 woningen of meer mogelijk maakt valt automatisch onder de werking van de Crisis- en Herstelwet. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden gedurende zes weken (beroepstermijn) beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet betekent dat bij een eventueel beroep binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak wordt gedaan in plaats van minimaal een jaar. Hierdoor ontstaat binnen kortere tijd duidelijkheid over het bestemmingsplan. Voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet wel duidelijk zijn dat het een Crisis- en herstelwetplan betreft. Daarom wordt het expliciet als overweging opgenomen in het raadsbesluit.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van Vries Zuid is een grondexploitatieopzet opgesteld. De volledige grondexploitatie is vertrouwelijk en door u in te zien op het gemeentehuis.

Resultaten	Samenvatting	
Kosten	€	5.287.788
Kosten met inflatie	€	5.571.033
Saldo inflatie kosten	€	283.245
Opbrengsten	€	5.084.000
Opbrengsten met inflatie	€	5.551.218
Saldo inflatie opbrengsten	€	467.218
Resultaat voor rente	€	-19.815
Rente	€	-248.070
Resultaat		
Eindwaarde	€	-267.885 31-12-2029
Contante waarde	€	-219.759 1-1-2020

De boekwaarde van € 20,25 per m² van de in het verleden aangekochte strategische gronden is jaren geleden afgewaardeerd naar de gemiddelde marktwaarde voor agrarische grond van € 3,30 per m². Voor het verschil is een voorziening getroffen. In de verkennende grex is gerekend met de gemiddelde waarde voor agrarische grond plus een kleine opslag voor rente en plankosten, namelijk € 5,50. Conform de geldende BBV-richtlijnen dienen de gronden te worden ingebracht tegen de boekwaarde. Dit betekent dat in deze grondexploitatie nu is gerekend met een inbrengwaarde van € 20,25 per m². Door toepassing van deze hogere waarde sluit de grondexploitatie weliswaar met een rekenkundig negatieve netto contante waarde van € 219.759,- maar komt de eerder gevormde voorziening voor dit deel van de gronden vrij te vallen. Hier tegenover staat dat we een nieuwe lagere voorziening moeten gaan vormen voor het berekende resultaat. Dit betekent dus een positief resultaat straks in de jaarrekening. Naast het volgen van de BBV-richtlijnen is het ook vanuit fiscaal oogpunt (VPB) gunstig om uit te gaan van deze hogere inbrengwaarde.



Raadsbesluit nr. 9

Betreft: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Vries Zuid.

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan Vries Zuid

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen, het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d., 27 oktober 2020

overwegende:

- dat het bestemmingsplan “Vries Zuid” en het ontwerp beeldkwaliteitsplan vanaf 24 juli 2020 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding van de tervisielegging acht zienswijzen tijdig zijn ingediend;
- dat de inhoud van de zienswijze en de gemotiveerde reactie daarop zijn verwoord in de “Zienswijzennota bestemmingsplan herontwikkeling Vries zuid” welke aan dit besluit is gehecht en wordt geacht van dit besluit deel uit te maken;
- dat de ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een aantal inhoudelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;
- dat op het bestemmingsplan “Vries Zuid” de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- dat met bestemmingsplan Vries Zuid gedeeltelijk invulling wordt gegeven aan de “De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries”.

gelet op artikel 3.1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

De raad besluit:

1. Voor het bestemmingsplan Vries Zuid een grondexploitatie vast te stellen;
2. De Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Vries Zuid met de daarin opgenomen wijzigingsvoorstellen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan “Vries Zuid” bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPVriesZuid-0401 met inachtneming van de in punt 1 genoemde zienswijzennota en daarin opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
4. Het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Vries Zuid vast te stellen;
5. In trekken van de structuurvisie “De Bronnen, Landschappelijk wonen in Vries” voor het plangebied Vries Zuid
6. Een voorziening “Vries Zuid” te treffen van € 219.759 ten laste van de exploitatie. De lasten te dekken via een onttrekking aan de ARG1.

Vries, 15 december 2020

De raad voornoemd,

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

R.J. Puite, Plv.griffier

