



Zaaknummer: 1064395

Raadsvergadering d.d. 9 februari 2021 agendapunt 11

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 19 januari 2021

Portefeuillehouder(s):	R.A. Kraaijenbrink
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	J. de Kleine 729 <a href="mailto:j.de.kleine@tynaarlo.nl">j.de.kleine@tynaarlo.nl</a>
Bijlage(n):	1 Ontwerp bestemmingsplan 'Eelde - Appartementen centrum' 2 Wijziging Beeldkwaliteitsplan Centrum Eelde, uitwerking locatie Doedens/Koops 3 Nota inspraak- en overlegreacties

### Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Eelde – Appartementen centrum'

### Gevraagd besluit

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Eelde Appartementen centrum' en het ontwerp wijziging beeldkwaliteitsplan 'Centrum Eelde: uitwerking locatie Doedens/Koops' ter inzage te leggen.
2. Samen met inwoners een nieuw beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Eelde.

### Wat willen wij hiermee bereiken?

Door dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt voor de bouw van 3 woongebouwen met ondergrondse parkeerkelder voor in totaal 34 appartementen.

### Waarom komen we nu met dit voorstel?

Het ontwerp bestemmingsplan is gereed, met dit voorstel wordt het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht.

### Wat ging er aan vooraf

Op 19 juni 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Centrum Eelde en het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde vastgesteld. Het bestemmingsplan is in 2013 door de Raad van State vernietigd, het BKP geldt nog steeds. Het planologisch kader is nu de beheersverordening uit 2017. Voorliggend plan is niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening Eelde Centrum, waarin de locatie nog is 'bestemd' voor centrumvoorzieningen. Woningen zijn op basis van deze regeling niet toegestaan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hier van af geweken.

Het BKP centrum Eelde gaat uit van 3 bouwblokken in het centrum met een winkelplint op de begane grond en (hofachtig) wonen op een 2e maaiveld. Na de uitspraak van de Raad van State, waarin het bestemmingsplan centrum Eelde is vernietigd, is er bewust voor gekozen om te gaan werken met deelprojecten. De huidige werkwijze is dat initiatieven en plannen voor de invulling van delen van het centrum van Eelde worden beoordeeld op hun onderlinge samenhang. Het kader daarvoor is de Beheersverordening uit 2017 en het beeldkwaliteitsplan uit 2012. Is de ontwikkeling wenselijk en vinden wij de impact op de beeldkwaliteit acceptabel, eventueel na aanpassing van de plannen, dan stellen wij de gemeenteraad voor om het initiatief planologisch mogelijk te maken.



Voor toekomstige plannen stellen wij voor een nieuw beeldkwaliteitsplan opstellen voor het centrum van Eelde. Dit wordt uitgewerkt in een voorstel voor uw gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft op 17 maart 2015 een opdracht geformuleerd voor herinrichting van de openbare ruimte van Eelde, de verkoop van de locatie Koops ten behoeve van de uitbreiding van de supermarkt, het inleveren van 1500 m<sup>2</sup> detailhandel en de realisatie van appartementen op de hoek van de Hoofdweg/Burgemeester Strubenweg. Met voorliggend plan wordt aan dat laatste tegemoetgekomen. Het plan voorziet in 34 appartementen. De huidige bestemming voor detailhandel (1500 m<sup>2</sup>) komt daarmee te vervallen.

In juni 2019 bent u per brief geïnformeerd over de ter inzage legging van een voorontwerp bestemmingsplan voor deze ontwikkeling. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 7 juni 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Ook is een inloopmiddag georganiseerd. Er zijn 22 inspraakreacties ontvangen op het voorontwerp bestemmingsplan. Het waterschap heeft een overlegreactie gestuurd.

In november 2019 is de ontwikkelaar van het project failliet verklaard. Vanwege het faillissement is de bestemmingsplanprocedure aangehouden. Ondertussen heeft de gemeente gezocht naar een partij die het plan tot uitvoering kon brengen. In juli 2020 verkocht de gemeente haar perceel aan de projectontwikkelaar Bouwfonds Property Development (BPD), die het huidige plan voortzet.

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn alternatieve locaties voor de ingang van de parkeerkelder onderzocht en overwogen. Een verplaatsing van de ingang naar de zijde van de Hoofdweg bleek haalbaar. Deze locatie is gewijzigd in het plan. Voor de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties wordt verwezen naar bijlage 14, behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit document is ook separaat als bijlage 3 aan dit voorstel toegevoegd. Verder is in de wijziging van het beeldkwaliteitsplan uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn. Het gewijzigde beeldkwaliteitsplan geldt alleen voor de locatie Doedens/Koops, niet voor de rest van het centrum. Voor het gewijzigde beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1, behorende bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit document is ook separaat als bijlage 2 aan dit voorstel toegevoegd.

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

De indieners van een reactie worden schriftelijk geïnformeerd en ontvangen daarbij een afschrift van de nota 'Inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Eelde – Appartementen centrum'.

De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad en de Staatscourant ([www.officiële bekendmakingen.nl](http://www.officiële bekendmakingen.nl)). Het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Wij stellen voor om voor toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Eelde (exclusief voorliggende locatie) een nieuw beeldkwaliteitsplan op te stellen in samenwerking met de inwoners van Eelde. Hierbij vinden we het belangrijk dat we de samenhang van de bebouwing in het centrum inzichtelijk maken.

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

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder kan zienswijzen indienen. Vervolgens kan de raad, met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen, besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan.

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

In de koopovereenkomst tussen de Gemeente Tynaarlo en BPD Ontwikkeling zijn alle (financiële) afspraken vastgelegd. Onder andere dat de kosten die gemoeid zijn met de bestemmingsplanprocedure, de daarbij benodigde onderzoeken en eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen.



Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

O. de Jager RC MAC, gemeentesecretaris a.i.



Raadsbesluit nr. 11

Betreft: Ontwerp bestemmingsplan 'Eelde – Appartementen centrum'

Raadsvoorstel Ontwerp bestemmingsplan 'Eelde – Appartementen centrum'

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Overweging

- De inspraak- en overlegreacties zijn beantwoord in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Eelde - Appartementen centrum'.
- Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is de ingang van de parkeerkelder verplaatst naar de zijde van de Hoofdweg.
- Ten opzichte van het voorontwerp is de onderbouwing van het bestemmingsplan aangevuld met nader bodem onderzoek, nader ecologisch onderzoek, nader akoestisch onderzoek en een behoefte onderzoek. In de wijziging van het beeldkwaliteitsplan is uitdrukkelijker verwoord wat de overeenkomsten met en de aanvullingen op het beeldkwaliteitsplan centrum Eelde zijn.
- De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het bestemmingsplan.

Gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 2.9 van de Crisis- en herstelwet

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

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Eelde Appartementen centrum' en het ontwerp wijziging beeldkwaliteitsplan 'Centrum Eelde: uitwerking locatie Doedens/Koops' ter inzage te leggen.
2. Samen met inwoners een nieuw beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de toekomstige ontwikkelingen in het centrum van Eelde.

Vries, 9 februari 2021

De raad voornoemd,

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

P. Koekoek,                griffier