



Zaaknummer: 1091724

Raadsvergadering d.d. 23 november 2021 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 18 mei 2021

Portefeuillehouder(s):	R.A. Kraaijenbrink
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	N. Nijboer 836 n.nijboer-de.groot@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1 Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) d.d. 18-05-2021 2 Ingekomen reacties op het eerste concept SPvE 3 Reactie van de klankbordgroep d.d. 15 december 2020 en 20 april 2021 4 Vertrouwelijke verkennende grex; niet bijgevoegd, deze ligt ter inzage op het gemeentehuis

Onderwerp

Stedenbouwkundig Programma van Eisen woningbouwontwikkeling Zuidlaren (PBH)

Gevraagd besluit

- 1 In te stemmen met het bijgevoegde Stedenbouwkundig Programma van Eisen
- 2 In te stemmen met het verstrekken van een voorbereidingskrediet "woningbouwontwikkeling PBH" van € 1,6 miljoen, te dekken vanuit de ARG1
- 3 Kennis te nemen van de vertrouwelijke verkennende grex

Wat willen wij hiermee bereiken?

In december 2019 heeft uw raad de ontwikkelrichting voor het centrum van Zuidlaren vastgesteld. Hiervan maakt de ontwikkeling van woningbouw op de achterzijde van het PBH-terrein deel uit. Inmiddels is, na inbreng van inwoners, omwonenden en de klankbordgroep, het stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gereed.

Het SPvE omvat spelregels en in hoofdlijnen de kaders en uitgangspunten voor de nieuwe wijk. Vanuit diverse beleidsterreinen, maar ook van diverse belanghebbenden is inbreng ontvangen. Daar waar mogelijk is dit verwerkt in het SPvE of komt dit in de komende ontwerpfase aan bod.

Voor deze wijk willen we vraaggestuurd bouwen. We gaan daarbij uit van 235 tot 265 woningen (ca 15 wo/ha). We zijn ervan overtuigd daarmee een goede uitgangspositie te hebben voor realisatie van een uitbreidingswijk met een woonkwaliteit die past bij de nabije natuur en de landschappelijke kwaliteiten en identiteit van het dorp én met een verantwoorde, solide financiële basis. Let wel: in de eerder gepubliceerde versie van het SPvE stond 200-250 woningen (13-15 wo/ha).

Na de vaststelling door de raad kan de vervolgfase starten; het maken van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan.



Kort samengevat bevat het SPvE het volgende:

- Er wordt uitgegaan van 235-265 woningen (ca 15 wo/ha).
- Het wordt een gemêleerde woonwijk, met ruimte voor diverse doelgroepen, woontypologieën en verschillende woonmilieus.
- Er komen geen voorzieningen in het plangebied anders dan wonen. De opstalovereenkomst met de manege eindigt begin 2022 en er wordt geen nieuwe overeenkomst aangeboden. Hiervan is de manege vroegtijdig in kennis gesteld. De locatie van de manege wordt dus ook ingezet voor woningbouw (uiteraard worden juridische verplichtingen die bestaan ten aanzien van de manege meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan).
- De woonwijk wordt zorgvuldig en zoveel mogelijk ingepast in de bestaande landschappelijke structuren.
- De wijk wordt meervoudig ontsloten.
- Met een rondwegtracé net buiten het plangebied wordt rekening gehouden. Met een rondweg door het plangebied niet. Komt er toch een rondweg door het plangebied, dan dient het SPvE zoals nu voorligt hierop aangepast te worden.
- De woonwijk ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Hierdoor is bijvoorbeeld warmte-koude-opslag in de bodem geen optie.
- Parkeren gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein. In ieder geval twee parkeerplaatsen op eigen erf bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Verder gelden de parkeernormen volgens Crow.
- Ruimte voor klimaatadaptatie, energietransitie en biodiversiteit.
- Ruimte voor een langzaamverkeersroute.
- Er is speciale aandacht voor de kwetsbare verkeersdeelnemers (fietsers, voetgangers en mindervaliden). Dat betekent dat de auto's zoveel mogelijk te gast zijn en langzame verkeersgebruikers de ruimte krijgen.

Er is het in SPvE en in de verkennende grex rekening gehouden met een gemêleerde wijk. Waarbij voorlopig de verhouding 1/3 goedkoop, 1/3 middelduur, 1/3 duur wordt gehanteerd. Uiteraard gaan we hier ook vraag gestuurd ontwikkelen. Dat kan betekenen, dat als de markt aan veranderingen onderhevig is, dit ook doorwerkt in het woningbouwprogramma.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Het SPvE is een uitwerking van de door de raad verstrekte opdracht in december 2019

Met de ontwikkelvisie is aangegeven dat de woningbouwontwikkeling op de achterzijde van het voormalige PBH-terrein nader uitgewerkt kon worden. Uiteraard met inachtneming van de daarin opgenomen uitgangspunten, mede gebaseerd op het destijds gevoerde participatieproces.

In de afgelopen maanden december en januari heeft een ieder een reactie kunnen geven op het SPvE. De reacties zijn als bijlage bijgevoegd. Naar aanleiding van de reacties en twee overleggen met de klankbordgroep ligt nu een aangepaste versie van het SPvE voor.

De klankbordgroep heeft aan het begin en aan het eind advies uitgebracht. Deze zijn als bijlage toegevoegd. Hun advies op de inhoud van het SPvE richt zich met name op de rondweg, de Hunze-as en het traversegedeelte in relatie tot het voormalige sterrenbos.

De uitgevoerde marktonderzoeken (KAW en Companen) geven blijk van ruimte aan voor deze ontwikkeling

Zo zegt het laatste woningmarktonderzoek van de RGA dat Zuidlaren kan profiteren van het grote aantal woningzoekenden dat vanwege de druk op de Groningse woningmarkt haar zoekgebied naar de omliggende kernen uitbreidt.

De woningbehoefte richt zich in de basis dan ook op de ruimere grondgebonden vrijstaande woningen. Er is ook lichte vraag naar eengezinswoningen, sociale huur en appartementen. De appartementen voorzien wij echter meer/ook op de voorzijde van het PBH-terrein. En er is vraag



naar bijzondere woonvormen, waaronder (geclusterde) woningen voor senioren en woningen voor kleine 1 tot 2 persoonshuishoudens.

Wat ging er aan vooraf

Na een uitgebreid participatietraject heeft uw raad op 3 december 2019 een besluit genomen over de centrumontwikkeling Zuidlaren en zijn diverse uitgangspunten bepaald. De uitgangspunten hebben betrekking op het hele centrum, zo ook op het thema wonen. Hiervoor heeft u besloten:

Voor het thema 'Versterken woonfunctie':

5.1 De achterzijde van het PBH-terrein aan te wijzen als woningbouwlocatie, met als uitgangspunt dat dit gebied vraag gestuurd ontwikkeld wordt en een woonkwaliteit krijgt die past bij de nabije natuur en de kwaliteiten en identiteit van het dorp;

Hoe informeren we de inwoners?

We publiceren het vastgestelde SPvE via de gebruikelijke kanalen. Tegen het SPvE staat geen bezwaar- of beroepsprocedure open.

In hoofdstuk 5 gaan wij in op het participatieproces. Deze is, mede vanwege Covid 19, niet in beton gegoten. Gedurende het proces kan er behoefte zijn aan aanpassingen (meer of vaker afstemmingsmomenten bijvoorbeeld). Deze ruimte zullen we dan uiteraard nemen.

Ook bij deze ontwikkeling willen we dat burgers, geïnteresseerden en stakeholders kunnen meedenken en meepraten over de ontwikkeling. We verwachten op die manier te komen tot een plan dat zoveel mogelijk aansluit bij de wensen en behoeften van het dorp Zuidlaren. We koersen op een zo breed mogelijk draagvlak. Een belangrijke rol is hierbij weggelegd voor de klankbordgroep Zuidlaren.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Als uw raad instemt met het SPvE en het voorbereidingskrediet, dan kan gestart worden met de volgende stappen die gezet moeten worden om de nieuwe woonwijk te kunnen realiseren:

- 1) Het door middel van participatie tot stand brengen van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan of omgevingsplan.
- 2) Na vaststelling van het beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan of omgevingsplan de plannen verder uitwerken in een inrichtingsplan en bestek.
- 3) Het bouwrijpmaken van het plangebied.
- 4) Gefaseerde uitgifte van de kavels en realisatie van de woningbouw.
- 5) Het woonrijp maken van het plangebied en het plangebied vervolgens overdragen aan de algemene dienst.

Tijdspad

We willen zowel voortgang als zorgvuldigheid tijdens het gehele proces. Het daarbij voorziene tijdspad is als volgt voor bovengenoemde vervolgstappen:

- 1) In de winter van 2021/2022 zullen de stukken gereed zijn voor besluitvorming. Besluitvorming over ter inzage leging van de stukken volgt dan begin 2022.
- 2) Vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan of omgevingsplan wordt verwacht in de winter van 2022/2023.
- 3) Het bouwrijp maken kan dan fysiek starten in de tweede helft van 2023.
- 4) De eerste kavels kunnen dan uitgegeven worden eind 2023/begin 2024.

Invoering omgevingswet

Indien het ruimtelijke plan nog ter inzage gelegd wordt vóór de invoering van de omgevingswet (nu nog gepland 1-1-2022) dan kan de huidige bestemmingsplanprocedure gevoerd worden. Dat lijkt echter niet haalbaar. Indien dit niet lukt, dan spreken we over een omgevingsplanprocedure.



Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Historie

Met uw besluit van 3 december 2019 heeft u een economisch krediet beschikbaar gesteld voor de centrumontwikkeling van € 500.000 en het bestaande voorbereidingskrediet "participatieproces" met € 200.000,- verhoogd naar € 350.000,-.

Daarnaast is gelijktijdig een voorziening (boekwaarde gronden PBH-terrein) getroffen van € 2,9 miljoen. Deze voorziening betrof voor alle PBH-gronden, ook voor de voorzijde van het terrein. De lasten zijn gedekt via een onttrekking aan de ARG1.

Wat vragen we nu

Voor de volgende fase, het opstellen van het bestemmingsplan, het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en de daarbij behorende onderzoeken, ureninzet en dergelijke verwachten wij maximaal € 1,6 miljoen aan kosten te maken. Wij stellen dan ook voor om in te stemmen met het verstrekken van een voorbereidingskrediet van € 1,6 miljoen.

Pas gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt een definitieve grex vastgesteld. Op dat moment kunnen we werken met de budgetten zoals hierin opgenomen. De daadwerkelijk gemaakte voorbereidingskosten tot dat moment worden dan opgenomen in de definitieve grex.

Nu is enkel een vertrouwelijke verkennende grex opgesteld welke is in te zien op het gemeentehuis in Vries.

In de verkennende grex zijn drie scenario's uitgewerkt. Het resultaat is in alle drie scenario's negatief:

	typologie bij 235 woningen	contante waarde (afgerond)
scenario 1	gelijkmatig verdeeld 33%, 33%, 33%	- € 1.131.000
scenario 2	nadruk op rijwoningen 35%, 25%, 40%	- € 1.241.000
scenario 3	nadruk op vrijstaand 40%, 35%, 25%	- € 893.000

Door extra woningen toe te voegen (tot maximaal 265) zal de contante waarde richting nihil gaan.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

O. de Jager RC MAC,

gemeentesecretaris a.i.



Raadsbesluit nr. 8

Betreft:

Raadsvoorstel Vaststellen Stedenbouwkundig Programma van Eisen woningbouwontwikkeling Zuidlaren (PBH)

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen het B&W besluit van 18 mei 2021

B E S L U I T:

- 1 In te stemmen met het bijgevoegde Stedenbouwkundig Programma van Eisen
- 2 In te stemmen met het verstrekken van een voorbereidingskrediet "woningbouwontwikkeling PBH" van € 1,6 miljoen, te dekken vanuit de ARG1
- 3 Kennis te nemen van de vertrouwelijke verkennende grex

Vries, 23 november 2021

De raad voornoemd,

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

R.J. Puite, plv. griffier