



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	15 oktober 2018	Zaaknummer:	536102
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: B. Dijkstra R. Schreibers	Toestelnummer [Nr.]	888 881

Collegevoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	1 oktober 2018
---------------------------------------	--------------------	------	----------------

Paraaf	Burge-meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

Onderwerp

ING-locatie Stationsweg 38b-40 te Zuidlaren

Samenvatting

De ING locatie was, tot 2012, onderdeel van een grotere ontwikkeling waarbij meerdere percelen betrokken waren (ING - Blokker - drogisterij Kamps). Deze grotere ontwikkeling is na afronding van de planvorming, met een BKP en een proces met de klankbordgroep niet verder tot uitvoering gekomen. De heer Molenkamp, een van de initiatiefnemers van het grotere plan vraagt om aandacht voor een deel van deze ontwikkeling. Het voorliggende schetsplan is in schaal en omvang beperkt waarbij het bestaande woonhuis, thans een bank, Stationsweg 38-b / 40 behouden blijft.

Voorstel

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Kennisnemen van dit vernieuwde initiatief;2. Dit initiatief beoordelen als kansrijk;3. Stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders meegeven voor deze ontwikkeling. |
|--|

Besluit:

--

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

ING-locatie Stationsweg38b-40 te Zuidlaren

2. Voorstel

1. Kennisnemen van dit vernieuwde initiatief;
2. Dit initiatief beoordelen als kansrijk;
3. Stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders meegeven voor deze ontwikkeling.

3. Inleiding en perspectief

De ING locatie in Zuidlaren was, tot 2012, onderdeel van een grotere ontwikkeling waarbij meerdere percelen betrokken waren (ING - Blokker - drogisterij Kamps). Deze grotere ontwikkeling is na afronding van de planvorming, met een BKP en een proces met de klankbordgroep niet verder tot uitvoering gekomen. De heer Molenkamp, een van de initiatiefnemers van het grotere plan vraagt om aandacht voor een deel van deze ontwikkeling.

Context

De bebouwing aan deze zijde van de Stationsweg stamt uit de periode 1910 - 1930.

Deze woonbebouwing is aan de hand van een raadsbesluit uit 1959 grotendeels getransformeerd naar winkelpanden. Dit is nog steeds zichtbaar. De oude woonbebouwing is in belangrijke mate bewaard gebleven aan de zijde van de Stationsweg. De grotere winkelvolumes zijn aan de achterzijde, richting Achterom, gesitueerd en geven deze zijde een meer utilitair karakter. De oude zijtuinen tussen de oude woningen zijn eveneens op diverse plekken te herkennen. Op veel plekken zijn deze oude zijtuinen verhard en doen dienst als paden tussen de Stationsweg en 't Achterom,. Deze paden dragen in belangrijke mate bij aan de ruimtelijk visuele relatie tussen de Stationsweg en de Brink aan de zijde van 't Achterom.



Drogisterij Kamps - Blokker - ING locatie



maquette met bebouwingsvoorstel

De afbeelding rechts geeft een indruk van het beoogde bebouwingsbeeld. Waarbij in het verlengde van de bestaande bebouwing een nieuw bouwvolume wordt toegevoegd. Hoewel dit beeld verder doorontwikkeld moet worden sluit het al aan op de ruimtelijke karakteristieken van de locatie. Zoals beschreven in de bovenstaande tekst. Belangrijk voor de uitwerking is de aard van het programma en de kaders die aan deze ontwikkeling worden gesteld. Ambtelijk wordt geadviseerd om dit initiatief te faciliteren en de bestaande winkelruimte (nu een bank) te onttrekken.

4. Argumenten

4.1 *Het is belangrijk dat u op de hoogte bent van dit initiatief.*

4.2.1 *Het betreft een bestaand initiatief in afgeslankte vorm.*

Het oude initiatief omvatte 12 woningen. het huidige maximaal 5 (inclusief de bestaande bovenwoning).

4.2.2 *Het betreft een zelfstandige ontwikkeling, die los van de ontwikkelingen binnen het centrumgebied opgepakt kan worden.*

Immers:

- Het huidige bankgebouw heeft momenteel geen invloed op de continuïteit van het winkellint.
- Het initiatief kan bijdragen aan de woonfunctie binnen het centrum gebied.
- In de planvorming blijft het huidige pand behouden en zal blijven bijdragen aan de identiteit van het gebied. In de oude plannen werd dit pand gesloopt.
- Het initiatief is in schaal en maat beperkter dan het oude initiatief.

4.3.1 *Het is belangrijk om de initiatiefnemer kaders mee te geven ten behoeve van de verdere uitwerking van zijn ideeën.*

Deze kaders zijn:

- De initiatiefnemer draagt zelf zorg voor de participatie en communicatie met de omgeving. Hiertoe geeft de initiatiefnemer inzicht in de wijze, waarop de participatie wordt georganiseerd en hoe omgegaan wordt met op- en aanmerkingen uit de omgeving.
- Stedenbouwkundig en ruimtelijke aspecten:
 - Het onttrekken van winkelruimte (circa 115 m²) versterkt de positie van het winkellint. Ook wordt de woonfunctie versterkt.
 - Het bestaande pand is een oude pastorie. Dit pand wordt opgeknapt en vormt onderdeel van de ontwikkeling.
 - Maximaal 5 woningen inclusief de bestaande bovenwoning. De woningen krijgen een duidelijke oriëntatie op de Stationsweg en het Achterom.
 - De zijde van het Achterom wordt informeel uitgewerkt, passend bij de sfeer van deze straat.
 - Parkeren op eigen erf draagt hier aan bij aan het informele karakter van het Achterom. Bovendien zal het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de winkels niet afnemen.
 - Tuinplan met aandacht voor de situering van het pand in de Stationsstraat, de doorzichten richting het Achterom en de wandelroutes. Hiermee wordt de woonfunctie in het gebied ook ruimtelijke versterkt.
- Kosten, die verband houden met de realisatie van deze ontwikkeling komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Hierbij kan gedacht worden aan:
 - Exploitatie-overeenkomst
 - Planschadeovereenkomst
 - Bestemmingsplankosten
 - Aanpassing openbare ruimte

5. Kanttekeningen

5.2 *De politiek - maatschappelijke discussie over Zuidlaren is nog niet afgerond.*

Het betreft een hernieuwd initiatief dat zelfstandig in alle scenario's rondom het centrumplan Zuidlaren geen nadelige effecten heeft. Het plan kan zelfs als katalysator of voorbeeld dienen.

6 Advies

Financiën	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
In de ontwikkeling zal sprake zijn van een volledig kostenverhaal conform de exploitatiewet. Ook vrijwaring van planschade wordt van te voren contractueel vastgelegd.		
Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Communicatie	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
De initiatiefnemer moet zorgdragen voor de communicatie over deze planvorming.		
Derden	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
n.v.t.		

7 Uitvoering

De initiatiefnemers worden schriftelijk op de hoogte gebracht van het besluit.

8 Besloten behandelen

n.v.t.

9 Bijlage(n)

- 1 Schetsplan (digitaal) Henkel en Zahir Architecten d.d. 11 09 2018 in opdracht van de heer Molenkamp.
Het betreft een schets / idee dat nog verdere uitwerking behoeft.

Handtekening adviseurs

.....

B. Dijkstra & R. Schreibers