



Zaaknummer: 483802

Raadsvergadering d.d. 30 oktober 2018 agendapunt

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 6 september 2018

Portefeuillehouder:	R.A. Kraaijenbrink
Behandelend ambtenaar:	F.A. Rozema
Doorkiesnummer:	812
E-mail adres:	f.rozema@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1 Nota zienswijze 2 Bestemmingsplan Vries - Oude Asserstraat 38

Onderwerp

raadsvoorstel en -besluit vaststelling Bestemmingsplan Vries - Oude Asserstraat 38

Gevraagd besluit

1. De Reactienota zienswijze Bestemmingsplan Vries - Oude Asserstraat 38, d.d. 14-09-2018 vast te stellen;
2. Het Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1730.bpOudeAsserstr38-0401, ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Vries is een aantrekkelijk woondorp, centraal gelegen tussen Groningen en Assen. Uit een eerder dorpsbelevingsonderzoek is gebleken dat mensen het wonen in Vries hoog waarderen. Een dorp waar het niet alleen prettig wonen is voor degene die een eigen huis kan betalen, maar waar het ook prettig huren is. In tegenstelling tot Eelde-Paterswolde ligt Vries buiten het primaire invloed gebied van de woningmarkt van de stad Groningen. Wel wordt in Vries ruimte gezien voor een beperkte toevoeging van de woningvoorraad, waarbij opgemerkt moet worden dat er vraag gestuurd gebouwd moet worden.

Met de eind 2015 vastgestelde dorpsagenda is voor Vries voorzien dat ca. 45 woningen gerealiseerd worden binnen de bebouwde kom (inbreiding en transformatie). Aan de zuidoostzijde van het dorp is voorts ruimte aangewezen voor een kleine toevoeging met nieuwbouw van enkele tientallen woningen. De voorliggende locatie is een prominente inbreidingslocatie in Vries en past binnen het voorziene ontwikkelprogramma.

Jaren geleden is de ontmoetingskerk in Vries gesloopt. Sinds die tijd ligt de locatie aan de Oude Asserstraat 38/40 braak. In het verleden heeft Noppert Vastgoed een plan ontwikkeld om op deze locatie appartementen te realiseren. Deze plannen zijn door gebrek aan belangstelling nooit doorgegaan. Noppert Vastgoed is een paar jaar geleden failliet gegaan. Vervolgens is meer recent de locatie aangekocht door ontwikkelaar Blue Banner. Zij hebben op deze kavel een plan ontwikkeld voor de bouw van zes 2¹ kapwoningen en vier vrijstaande woningen.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

1. *Initiatief sluit aan op de dorpsagenda Vries*
Het initiatief van zes 2¹ kapwoningen en vier vrijstaande woningen sluit aan op de dorpsagenda Vries. In de dorpsagenda Vries is te lezen dat de inwoners van Vries over het algemeen redelijk tevreden zijn over hun dorp. Het dorp is altijd behoorlijk in trek geweest.



In de vorige eeuw is Vries fors gegroeid. De uitbreidingswijken hebben zich altijd vrij eenvoudig gevuld met bewoners uit het dorp en de regio. De laatste 20 jaar is Vries echter qua uitbreiding tot stilstand gekomen. Er zijn weinig nieuwe woningen gerealiseerd. Dit heeft zijn weerslag op de het dorp (o.a. vergrijzing en voorzieningen staan onder druk). Er is daarom de opgave om Vries als woondorp aantrekkelijk te houden. Dit kan onder meer door een gerichte uitbreiding van de woningvoorraad. Doel hiervan is dat bestaande en nieuwe inwoners er prettig kunnen (blijven) wonen. Net zoals in de meeste andere dorpen in onze gemeente zetten wij hierbij in op een gemengde uitbreiding. In de dorpsagenda Vries is verder benoemd dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat er jaarlijks ruimte is voor circa 10 woningen in Vries.

2. *Het initiatief past binnen het in de structuurvisie Wonen geformuleerde beleid en het beoogde ontwikkelprogramma wordt als kansrijk gezien*
Kwantitatief en kwalitatief wordt het voorliggende initiatief als kansrijk gezien. De plannen sluiten aan bij hetgeen in de Structuurvisie Wonen is opgenomen. Ook past het initiatief binnen de in de Regio Groningen-Assen gemaakte woningbouwafspraken. De woningbouwbehoefte in Vries bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Afgaande op het onderzoek van Companen “Extra onderzoek ter voorbereiding op de prestatieafspraken” (d.d. 16 februari 2016) en de gemiddelde verkoopprijzen in Vries, bevindt de verwachte vraag naar koopwoningen zich met name in het goedkope en middensegment (tweekappers tot ca. € 250.000 en vrijstaande tot ca. € 400.000).
3. *Duurzame verstedelijking*
In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Op 1 juli 2017 is een wijziging van dit artikel in werking getreden. De nieuwe regeling houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Deze ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, op een locatie waarop al een bouwvlak van ruim 1.200 m² van toepassing is, ten behoeve van de bouw van een maatschappelijk gebouw. De ontwikkeling van tien woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, hoeft op basis van eerdere jurisprudentie niet als een stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro te worden gekwalificeerd. Desalniettemin is de behoefte aan deze woningen in het bestemmingsplan nader onderbouwd.
4. *De beoogde ontwikkeling levert ruimtelijk en stedenbouwkundig een positieve impuls aan deze locatie en het dorp Vries.*
De aanhechting van het oude dorp met het centrum c.q. de oude Asserstraat op de doorgaande structuur van de Nieuwe Rijksweg/Asserstraat wordt stedenbouwkundig op een goede en verantwoorde manier gerealiseerd. Daarnaast ontstaat door de herontwikkeling een positieve invloed op de sfeer van de oude Asserstraat en een vorm van upgrading, die wellicht navolging kan krijgen.
5. *Voldoende draagvlak*
Conform het collegebesluit van 5 september 2017, heeft in het kader van inspraak en vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38 vanaf 24 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de ter inzage periode een reactie in te dienen op de voorgenomen ontwikkeling. Op 20 december 2017 is er een inloopbijeenkomst op het gemeentehuis gehouden. Tijdens deze avond is een toelichting op de plannen gegeven en konden vragen worden gesteld. Uiteindelijk is er één inspraakreactie ontvangen van de bewoner(s) van de Blauwpotskamp 7.



6. *De inspraakreactie geeft geen aanleiding voor inhoudelijke aanpassing van het plan*
De inspraakreactie is in de bijgevoegde reactienota uitgebreid behandeld. De bezwaren van de indiener geven geen aanleiding om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen. Er zijn geen inhoudelijke belemmeringen om de bestemmingsplanprocedure voort te zetten

Wat ging er aan vooraf

Bij besluit van 8 mei 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Ontwerpbestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38. In het kader van de formele voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) is het ontwerpbestemmingsplan vervolgens gepubliceerd en heeft vanaf 25 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de ter inzage periode hierover een zienswijze in te dienen. Op 26 juni is er tevens een inloopbijeenkomst op het gemeentehuis gehouden. E.e.a. is bekend gemaakt via gebruikelijke wegen en omwonenden zijn rechtstreeks geïnformeerd en uitgenodigd. Uiteindelijk heeft dit tot één negatieve zienswijze geleid.

De provincie heeft eerder reeds aangegeven dat als de provinciale belangen niet in het geding zijn, er geen bezwaren tegen de plannen zijn. Het waterschap is nauw betrokken bij de invulling van de watercompensatie en de afvoer van water en kan eveneens instemmen met het bestemmingsplan.

De ontvangen zienswijze wordt in de bijgevoegde reactienota uitgebreid behandeld. De inhoudelijke punten van de indiener geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er zijn geen inhoudelijke belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

Hoe informeren we de inwoners?

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal dit binnen twee weken op de voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze zal hierover persoonlijk worden geïnformeerd.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na bekendmaking kan door de indiener van de zienswijze gedurende zes weken nog beroep bij de Raad van State worden ingediend. Indien geen beroep wordt ingesteld dan zal het bestemmingsplan de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt in werking treden. De verwachting is dat de ontwikkelaar vervolgens begin 2019 daadwerkelijk aan aanvang zal maken met de realisatie van het plan.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Ten behoeve van het kostenverhaal is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Hiermee zijn alle met deze ontwikkeling samenhangende kosten (inclusief ambtelijke inzet) verzekerd. Daarnaast is door de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst ondertekend. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet nodig.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr.

Betreft:

Raadsvoorstel vaststelling Bestemmingsplan Vries - Oude Asserstraat 38

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 2 oktober 2018

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf 25 mei 2018 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen,
- dat naar aanleiding van de ter inzage legging één zienswijze is ingediend,
- dat de inhoud van de zienswijze en de gemotiveerde reactie daarop zijn verwoord in de Reactienota zienswijze Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38',
- dat de ingediende zienswijze geen gronden bevat tot wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan en de hieruit voortkomende gebruiks- en bouw mogelijkheden,

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:

1. De Reactienota zienswijze Bestemmingsplan Vries - Oude Asserstraat 38, d.d. 14-09-2018 vast te stellen;
2. Het Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1730.bpOudeAsserstr38-0401, ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vries, 30 oktober 2018

De raad voornoemd,

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

P. Koekoek, griffier