



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d. Agendapunt:	2 oktober 2018	Zaaknummer:	483802
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: F.A. Rozema	Toestelnummer [Nr.]	812

Collegevoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	17 september 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

Vaststelling Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38

Samenvatting

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.

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 die vaststelling van dit bestemmingsplan niet rechtvaardigen.

Voorstel

1. De gemeenteraad voorstellen in te stemmen met de inhoud van de Reactienota zienswijze, Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38, Gemeente Tynaarlo, 14-09-2018;
2. De gemeenteraad tevens voorstellen het Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1730.bpOudeAsserstr38-0401 vast te stellen;
3. De gemeenteraad voorstellen om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Besluit:

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38

2. Voorstel

1. De gemeenteraad voorstellen in te stemmen met de inhoud van de Reactienota zienswijze, Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38, Gemeente Tynaarlo, d.d. 14-09-2018;
2. De gemeenteraad tevens voorstellen het Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38, als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1730.bpOudeAsserstr38-0401 vast te stellen;
3. De gemeenteraad voorstellen om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

3. Inleiding en perspectief

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. Wel staat het voorzieningenaanbod in Vries de laatste jaren onder druk.

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 en staan er hekken omheen; in afwachting van een nieuwe invulling. In het verleden heeft Noppert Vastgoed een plan ontwikkeld om op deze locatie appartementen te bouwen. Deze plannen zijn door gebrek aan belangstelling nooit door gegaan. Noppert is een paar jaar geleden failliet gegaan. Recent is de locatie aangekocht door Blue Banner b.v.. Die heeft een plan ontwikkeld voor de bouw van zes 2[^]1 kapwoningen en vier vrijstaande woningen. Nadat het college een positieve grondhouding aangenomen

heeft, is de initiatiefnemer gevraagd om de plannen verder uit te werken en het draagvlak in de omgeving te toetsen met behulp van het voorontwerpbestemmingsplan.

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 Zienswijze uitgebreid behandeld. De zienswijze is in de bijgevoegde reactienota uitgebreid behandeld. De inhoudelijke bezwaren en opmerkingen van de indiener geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er zijn geen inhoudelijke belemmeringen die de vaststelling van het bestemmingsplan Vries - Oude niet rechtvaardigen.

Argumenten

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 raadsbesluit van 5 september 2017, heeft het ontwerp bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38 vanaf 25 mei 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om gedurende de ter inzage periode een zienswijze in te dienen op de voorgenomen ontwikkeling. Tevens is tijdens deze periode op 26 juni 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd in het gemeentehuis te Vries. Er is één zienswijze ontvangen van de bewoner(s) van de Blauwpotkamp 7. Deze zienswijze wordt in de Reactienota Zienswijze kort samengevat en beantwoord.

6. *De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding voor inhoudelijke aanpassing van het plan*

De zienswijze is in de bijgevoegde reactienota uitgebreid behandeld. De inhoudelijke bezwaren en opmerkingen van de indiener geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er zijn geen inhoudelijke belemmeringen die de vaststelling van het bestemmingsplan Vries - Oude niet rechtvaardigen.

4. Kanttekeningen

Geen

5. Advies

Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt.		
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt.		
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt.		
Derden	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<p>Binnen het team Ruimte & Ontwikkeling heeft ambtelijk overleg plaatsgevonden. (Natuur & landschap, stedenbouw en planologie). Ook is het initiatief besproken en afgestemd met het team Gemeentewerken aangaande ontsluiting, vuilnisophaal, evenals de wateropgave en aansluiting op bestaande rioolstelsel.</p> <p><i>kosten</i> 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.</p>		

6. Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal dit binnen twee weken op de voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt. 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.

7. Besloten behandelen

Nvt.

8. Bijlage(n)

- Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38;
- Reactienota zienswijze, Bestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38, Gemeente Tynaarlo, 14-09-2018;
- Raadsbesluit 8 mei 2018 - instemmen met het Ontwerpbestemmingsplan Vries – Oude Asserstraat 38 (voormalige locatie Ontmoetingskerk).

Handtekening adviseur

.....

F.A. Rozema