



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	6 november 2018	Zaaknummer:	517497
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink / H. Lammers	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: E.G. Zijlstra	Toestelnummer [Nr.]	889

Collegevoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink/ H. Lammers	D.d.	22 oktober 2018/ 29 oktober 2018
---------------------------------------	-----------------------------------	------	-------------------------------------

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

Onderwerp

Wijziging bestemming "De Bosrand" Zuidlaren

Samenvatting

Door de eigenaren van het bosperceel "De Bosrand" te Zuidlaren is een voorstel ingediend om tot een "ruil" van gronden te komen. Daarnaast vragen ze om een wijziging van het bestemmingsplan, die er toe moet leiden dat op de eigendommen van de initiatiefnemer een bouwrecht ontstaat voor woningbouw ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen.

Ten aanzien van dat laatste punt is in 2017 al eerder het standpunt door de gemeente ingenomen dat we hiervoor geen mogelijkheden zien. Dit standpunt blijft ongewijzigd. Evenmin is er voor de gemeente, vanuit recreatief perspectief, aanleiding om alsnog een deel van het bosperceel "De Bosrand" in eigendom te krijgen.

Voorstel

Geen gewijzigd standpunt in te nemen ten aanzien van het verzoek om bebouwing ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen toe te staan in het deel van het bosperceel "De Bosrand" grenzend aan de Hogeweg te Zuidlaren.

Besluit:

--

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Wijziging bestemming “De Bosrand” Zuidlaren

2. Voorstel

Geen gewijzigd standpunt in te nemen ten aanzien van het verzoek om bebouwing ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen toe te staan in het deel van het bosperceel “De Bosrand” grenzend aan de Hogeweg te Zuidlaren.

3. Inleiding en perspectief

Door initiatiefnemer is al enkele keren getracht om het bosperceel aan de Hogeweg te Zuidlaren, dat ze in het verleden hebben aangekocht, deels in te zetten voor bebouwing ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen (seniorenhuisvesting). De initiatiefnemer ondervindt nu bovendien de problematiek die ook de gemeente soms ervaart bij groenstroken die aansluiten bij woonbebouwing (zie ook **bijlage 1**).

Tot op heden hebben wij geen kansen gezien om medewerking te verlenen aan de ideeën van de initiatiefnemer om bebouwing te realiseren. Onlangs heeft wethouder Lammers inclusief ambtelijke ondersteuning een bezoek gebracht aan de locatie. Gevraagd wordt min of meer om het besluit uit 2017 te heroverwegen.

Kort gezegd is het verzoek nu als volgt.

- Het langgerekte perceel zal ruwweg in drie gedeelten opgesplitst worden. Het achterste deel nabij de N34 wordt *om niet* aangeboden aan de gemeente (in ruil voor een smal reststrookje aan de Hogeweg). Met de aankoop van deze strook zou de gemeente wensen op gebied van recreatieve infrastructuur (fiets-/wanderverbindingen) kunnen verwezenlijken;
- Het middendeel zal verkocht worden aan de aanwonenden van De Baander & De Hilde (hetgeen overigens al grotendeels heeft plaatsgevonden);
- Het voorste gedeelte aan de Hogeweg blijft vooralsnog in eigendom bij de initiatiefnemer, met dien verstande dat het perceel deels wordt voorzien van een maatschappelijk bestemming inclusief een bouwtitel voor bijvoorbeeld seniorenwoningen.

Naar aanleiding van dit locatiebezoek is toegezegd om dit verzoek nogmaals aan de orde te stellen in collegevergadering.

4. Argumenten

1. *Het verzoek is in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk beleid*

Zoals in de inleiding is beschreven is het huidige verzoek niet de eerste keer dat dit bij ons onder de aandacht wordt gebracht.

In juli 2017 hebben wij in een brief uitgelegd waarom wij geen kansen zien om de ideeën van de initiatiefnemer te realiseren (zie **bijlage 2**). Daarbij is erop gewezen dat er in Zuidlaren voldoende/meerdere gebouwen en percelen met een maatschappelijke bestemming beschikbaar zijn dan wel op termijn beschikbaar komen. Indien er een aangetoonde behoefte voor dergelijke voorzieningen is, dan ligt het voor de hand om eerst de mogelijkheden voor deze bestaande gebouwen en percelen te onderzoeken. De gemeente hanteert daarbij het beginsel dat inbreiding voor uitbreiding gaat (ladder voor duurzame verstedelijking).

Niet onbelangrijk bij de beoordeling van dit verzoek is dat het gehele bosperceel een natuurbestemming heeft. Voor een dergelijke bestemming is het streven om de bestaande landschappelijke, cultuur-historische en natuurlijke waarden te handhaven of zelfs te verbeteren waar dit mogelijk is. Recreatief medegebruik is uiteraard mogelijk en passend binnen de bestemming, maar het omzetten van een natuurbestemming in een mogelijkheid tot verstening behoort niet tot de mogelijkheden. In 2016 zijn potentiële kopers van een strook bosperceel geïnformeerd over deze natuurbestemming (zie **bijlage 5**).

In het voorjaar van 2018 heeft de initiatiefnemer nog een verzoek gedaan voor woningbouw in het kader van de “open plekken” discussie. Echter, op dat tijdstip was al duidelijk dat er binnen de gemeenteraad geen draagvlak was om woningbouw mogelijk te maken op basis van een set afwegingscriteria. De initiatiefnemer is hier schriftelijk over geïnformeerd (zie **bijlage 3**).

2. *Het in eigendom verkrijgen van de bosstrook biedt geen recreatieve meerwaarde*

Een reden om het aangeboden bosperceel in eigendom te krijgen zou de meerwaarde op het gebied van recreatie kunnen zijn. Vanuit de wijk Zuides zijn er wensen om een goede wandelverbinding naar het Weringsbos te hebben en met name zou een voetgangers/fietserstunnel onder de N34 als een enorme recreatieve meerwaarde gezien worden door de buurt (zie ook **bijlage 4A en 4B**). Echter om deze recreatieve meerwaarde te creëren is het in eigendom hebben van die strook bosgrond niet per se nodig. Er zijn ook alternatieve wandelroutes denkbaar, die grotendeels over gemeentelijke grond gerealiseerd kunnen worden.

Onderdeel van het voorstel van de initiatiefnemer is dat op veel plekken in het bos de toegang wordt afgesloten. Voor veel inwoners van de wijk Zuides zal dit als onwenselijk worden ervaren omdat ook die gedeelten van het bos thans recreatief gebruikt worden.

3. *Aankoop past niet in ons grondaankoop- en groenbeleid*

In het verleden is dit perceel in beeld geweest bij de gemeente voor een eventuele aankoop. Voor de groene afscherming van een woonwijk heeft een dergelijk bosperceel weliswaar een toegevoegde waarde, echter het bezit van dit bosperceel betekent ook onderhoud. Het achterste deel dat nu door de initiatiefnemer aan ons (in eigendom) wordt aangeboden heeft voor de afscherming van de wijk minder toegevoegde waarde.

Daarnaast maakt het bosperceel op sommige delen een verrommelde indruk omdat er afval wordt gestort en delen (onrechtmatig) in gebruik zijn genomen door aanwonenden. Door dit laatste kan de discussie over verjaring ontstaan. Ook zijn bepaalde percelen verkocht aan bewoners van de Baander, die het gedeelte bij de woonbestemming hebben betrokken. Door deze verkopen is het bosperceel als eigendom grotendeels doorsneden en beperkt vrij doorgaanbaar. Al met al is dit geen probleemloze groenstructuur die de gemeente in eigendom zou willen hebben.

5. **Kanttelingen**

Geen

6. **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"/>
Voor het opstellen van dit college-advies is een bijdrage geleverd door diverse collega's die eerder met deze locatie te maken hebben gehad, danwel nu input hebben geleverd vanuit hun beleidsveld. (Bernard Dijkstra/ Jaap Nanninga/ Sonja Puite/ Gertjan Bensink/ Jeroen Soppe).		

7. Uitvoering

Aanvrager schriftelijk informeren over het collegebesluit.

8. Besloten behandelen

Nvt

9. Bijlagen

1. Verzoek van initiatiefnemer april 2017;
2. Uitgaande brief namens college aan initiatiefnemer d.d. 13 juli 2017;
3. Uitgaande brief namens college aan initiatiefnemer d.d. 29 mei 2018;
- 4A. Oproep van buurtcomité Zuides. Aangeleverd door initiatiefnemer. Status onbekend;
- 4B. Schets met wandelroutes en tunnel N34;
5. Brief aan makelaardij Zijl d.d. 18 januari 2016.

Handtekening adviseur

.....

E.G. Zijlstra
Team Ruimte en Ontwikkeling