



Zaaknummer: 1542305

Raadsvergadering d.d. 16 juli 2024 agendapunt 7

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 28 mei 2024

Portefeuillehouder(s):	J.J. Vellinga J.E. de Graaf
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	H. Planting / N. Nijboer 805 h.planting@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1. Zienswijzennota Laarhove 2. Overzicht wijzigingen t.o.v. ontwerp 3. Vast te stellen bestemmingsplan Zuidlaren – Laarhove (pdf) 4. Vast te stellen Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Laarhove 5. Grondexploitatie Laarhove; <i>deze ligt voor raadsleden vertrouwelijk ter inzage</i>

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Laarhove te Zuidlaren

Gevraagd besluit

1. Voor het bestemmingsplan Zuidlaren - Laarhove een grondexploitatie vast te stellen, de voorziening "boekwaarde gronden PBH-terrein" uit 2019 deels, namelijk voor € 2,560 miljoen, vrij te laten vallen en een nieuwe voorziening "Laarhove" te treffen voor het totale voorziene tekort van € 2,880 miljoen;
2. De Zienswijzennota Laarhove vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Zuidlaren – Laarhove, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPLaarhoveZL-0401, gewijzigd vast te stellen op basis van de wijzigingen aan de verbeelding en regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals aangegeven in het overzicht met wijzigingen als bijlage 2 bij dit voorstel;
4. Het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Laarhove vast te stellen en deze deel uit te laten maken van de welstandsnota;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
6. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan Zuidlaren – Laarhove.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Op de achterzijde van de voormalige Prins Bernhardhoeve in Zuidlaren komt de nieuwe woonwijk Laarhove. Met de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor deze wijk zetten we een belangrijke volgende stap. Conform de woondeal Regio Groningen-Assen zetten wij ons in om tot en met 2030 minimaal 900 woningen te realiseren. In Laarhove kunnen maximaal 285 woningen worden gebouwd en daarmee draagt dit bestemmingsplan voor een aanzienlijk deel bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Omdat er onlangs door het ministerie van BZK een WBI-subsidie is verstrekt komen er in het plan minimaal 50% betaalbare woningen (koop tot € 390.000 en sociale huurwoningen).

Een belangrijk onderdeel van een bestemmingsplan is de financiële uitvoerbaarheid, daarom wordt uw raad ook gevraagd (eerst) in te stemmen met de financiële kaders.



Uitvoerbaarheid bestemmingsplan en goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan voor Laarhove bevat, naast de regels en de verbeelding die aangeven wat er waar en in welke vorm gebouwd mag worden, een toelichting met bijlagen waarmee de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van diverse omgevingsaspecten en wet- en regelgeving aangetoond wordt. Dit ter onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bevat een beschrijving van het plan en hoe daarin rekening gehouden is met aspecten als stedenbouw, landschap en cultuurhistorie. Ook wordt ingegaan op de mogelijke effecten van het plan. Zo is aangetoond dat zowel de aanleg als het gebruik van de wijk niet leidt tot significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden. Er is onderbouwd hoe rekening wordt gehouden met aspecten als water, bodem, klimaatadaptatie en flora en fauna. Ons college heeft op basis van de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling in oktober 2023, voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan, al besloten dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden. Tot slot bevat het bestemmingsplan een toelichting op de verkeerssituatie als gevolg van de ontwikkeling en de verkeersmaatregelen die daarvoor getroffen worden.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan geven aan wat de identiteit en kwaliteiten van Laarhove zullen worden. Dorps wonen in het groen, met ruimte voor ontmoeten en recreëren. Het document geeft richting en vormt tevens een inspiratiebron voor nieuwe bewoners bij het klimaatbestendig bouwen en inrichten van de wijk. Aan het beeldkwaliteitsplan wordt door de vaststelling een formele status verleend. Het document dient dan als toetsingskader voor welstand voor de te bouwen woningen.

Wat ging er aan vooraf

De concrete planvorming voor de nieuwe woonwijk Laarhove heeft vorm gekregen nadat uw raad het Stedenbouwkundig Programma van Eisen in november 2021 heeft vastgesteld. De periode daarna is gebruikt voor het uitvoeren van onderzoeken, de planuitwerking en het opstellen van het bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Ook zijn er twee informatieavonden geweest. Alle verslagen, de input en presentaties staan op de gemeentelijke website: <https://www.tynaarlo.nl/nieuwbouwlocaties-de-gemeente-tynaarlo/woonwijk-achterzijde-pbh-laarhove>.

In de zomerperiode van 2023 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, en in november 2023 is het resultaat daarvan met de ingediende inspraak- en overlegreacties aan uw raad voorgelegd.

Op 14 november 2023 heeft uw raad ingestemd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Zuidlaren – Laarhove en het ontwerp Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Laarhove. De ontwerpen hebben vervolgens van 29 november 2023 tot en met 4 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn negen zienswijzen ingediend.

Daarna is de planvorming voor de wijk verder uitgewerkt en zijn de zienswijzen van een antwoord voorzien. We zijn nu zover dat de plannen vastgesteld kunnen worden.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn beantwoord in bijgevoegde Zienswijzennota Laarhove. De zienswijze met betrekking tot verkeer over de Voorkampen heeft geleid tot nader onderzoek en onderbouwing, en daarmee wijzigingen voor de toelichting van het bestemmingsplan. De overige zienswijzen leiden voor ons niet tot wijzigingen.

Ambtshalve zijn er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan meerdere wijzigingen aangebracht in de vast te stellen versie. Deze zijn het gevolg van de verdere uitwerking van de inrichting van de oostelijke dorpsrand, de waterbergingsvraag en het creëren van meer ruimte voor landschappelijk wonen langs de Hunze-as. Verder zijn een aantal foutjes hersteld. Omdat wijzigingen aan de regels en verbeelding van invloed zijn op de juridisch planologische kaders van het plan, betekent dit dat hiermee sprake is van een gewijzigde vaststelling. Alle wijzigingen aan het bestemmingsplan zijn in het overzicht in bijlage 2 opgesomd.

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot wijzigingen aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Ambtshalve zijn er echter, ook deels op verzoek/advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (voorheen de welstands- en monumentencommissie), wel wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen aan stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn ook in het overzicht in bijlage 2 opgesomd.



Hoe informeren we de inwoners?

De vaststelling van het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt in het digitale Gemeenteblad.

Inwoners en andere geïnteresseerden worden verder geïnformeerd via de gemeentelijke website, de gemeentelijke pagina en de nieuwsbrief Samen Zuidlaren.

De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd en ontvangen een afschrift van de zienswijzennota. Zij hebben reeds de aankondiging ontvangen dat het bestemmingsplan inclusief de zienswijzennota voor vaststelling voorligt.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

De vastgestelde plannen worden opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen, ook als zij geen zienswijze ingediend hebben, beroep instellen en daarbij eventueel een voorlopige voorziening vragen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Omdat sprake is van een gewijzigde vaststelling kan de bekendmaking en daarmee de start van de beroepstermijn pas na zes weken starten omdat het bestemmingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8 lid 4) eerst naar de provincie Drenthe gestuurd moet worden voor een eventuele reactieve aanwijzing. Indien de provincie Drenthe eerder al aangeeft (g)een reactieve aanwijzing te geven, kan het plan eerder ter inzage gelegd worden.

Crisis- en herstelwet

Een bestemmingsplan dat 11 woningen of meer mogelijk maakt valt automatisch onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Dit heeft als voordeel dat de eventuele fase van beroep tegen het bestemmingsplan sneller doorlopen kan worden. Zo dient de Raad van State dan (in principe) binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak te doen in plaats van minimaal een jaar. Hierdoor ontstaat binnen kortere tijd duidelijkheid over het al dan niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In de praktijk is uitspraak binnen zes maanden overigens niet altijd meer haalbaar vanwege de grote werkvoorraad bij de Raad van State. Voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet wel duidelijk zijn dat het een Crisis- en herstelwetplan betreft. Daarom is dit nu expliciet als besluitpunt opgenomen in het raadsbesluit.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Wij hebben onlangs € 2,4 miljoen WBI-subsidie ontvangen van het ministerie van BZK voor de drie woningbouwprojecten Laarhove, De Kooi en Bladergroen. € 2,147 Miljoen hiervan is, op basis van de m²-verdeelsleutel toerekenbaar aan Laarhove. Een sluitende grondexploitatie (grex) is op basis van de huidige uitgangspunten, ook met de subsidie, niet haalbaar. De financiële doorrekening gebaseerd op de 50-30-20-verhouding (goedkoop-midden-duur) laat, bij de gehanteerde uitgangspunten, nog een resterend tekort zien van circa € 2,880 miljoen op contante waarde 1-1-2024.

Op 3 december 2019 is een voorziening getroffen van € 2,9 miljoen voor afwaardering van de boekwaarde van de PBH-gronden. Dit betreft zowel de voorzijde als de achterzijde van het terrein. Het deel van de voorziening dat betrekking heeft op de gronden binnen Laarhove, te weten ca. € 2,560 miljoen, valt vrij op het moment dat de raad de grex van Laarhove vaststelt.

Voor het tekort zal een nieuwe voorziening "Laarhove" gevormd moeten worden ten bedrage van het grex-tekort van € 2,880 miljoen. Per saldo een mutatie in de voorzieningen van € 0,320 miljoen.

Samenvattend:

WBI-subsidie:	€ 2,147 mln.
Benodigde voorziening (resterend tekort grex, contante waarde 1-1-2024)	€ 2,880 mln.
Vrijval eerder gevormde voorziening afwaardering gronden	<u>€ 2,560 mln.</u>
Saldo mutatie voorziening	€ 0,320 mln.

Let wel; afhankelijk van de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitatie kan het resultaat, gezien de beginfase van het project, aanzienlijk hoger of lager uitvallen. Dit heeft te maken met de grote getallen. Stel dat de kavelopbrengsten met 5% stijgen of dalen, dan betekent dit al ca. € 1 miljoen afwijking. Stel dat de v.o.n.-prijzen 5% stijgen of dalen, dan is het verschil nog groter.



Hetzelfde geldt voor de kosten voor het bouwrijp maken. Deze zijn relatief hoog onder meer in verband met de omvangrijke aanwezige (puin)verharding. Dit dient verwijderd en/of gesaneerd te worden. Een paar procent afwijking als gevolg van indexatie en/of aanbesteding betekent veel voor het uiteindelijke resultaat.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

P. Koekoek,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 7

Betreft:

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Laarhove te Zuidlaren

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Overweging

- dat de gemeenteraad op 14 november 2023 heeft ingestemd met terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Zuidlaren – Laarhove en het ontwerp Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Laarhove;
- dat de ontwerpen van 29 november 2023 tot en met 4 januari 2024 ter inzage hebben gelegen;
- dat er binnen deze termijn negen zienswijzen zijn ingediend die zijn beantwoord in de Zienswijzennota Laarhove;
- dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve wijzigingen nodig zijn aan het bestemmingsplan, zoals vevat in het overzicht in bijlage 2 bij dit voorstel, en dat de wijzigingen aan de regels en verbeelding leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;
- dat ten opzichte van het ontwerp ambtshalve wijzigingen nodig zijn aan de inhoud van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan;
- dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende verzekerd is na instemming met de grondexploitatie Laarhove en het treffen van een voorziening;
- dat met de ontwikkelingen die het bestemmingsplan Zuidlaren – Laarhove mogelijk maakt sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het bestemmingsplan Laarhove;

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

De raad besluit

1. Voor het bestemmingsplan Zuidlaren - Laarhove een grondexploitatie vast te stellen, de voorziening "boekwaarde gronden PBH-terrein" uit 2019 deels, namelijk voor € 2,560 miljoen, vrij te laten vallen en een nieuwe voorziening "Laarhove" te treffen voor het totale voorziene tekort van € 2,880 miljoen;
2. De Zienswijzennota Laarhove vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Zuidlaren – Laarhove, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vevat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPLaarhoveZL-0401, gewijzigd vast te stellen op basis van de wijzigingen aan de verbeelding en regels ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals aangegeven in het overzicht met wijzigingen als bijlage 2 bij dit voorstel;
7. Het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Laarhove vast te stellen en deze deel uit te laten maken van de welstandsnota;
8. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
9. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan Zuidlaren – Laarhove.

Vries, 16 juli 2024

De raad voornoemd,

drs. M.J.E.J. Thijsen,

Voorzitter

R.J. Puite,

griffier

**Overzicht wijzigingen vast te stellen bestemmingsplan en
stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Laarhove t.o.v. ontwerp
mei 2024**



gemeente Tynaarlo

Wijzigingen bestemmingsplan

Zienswijzen

Naar aanleiding van de zienswijze van indieners 2 is paragraaf 4.3 (Geluid) van de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd en is de aanvullende notitie verkeersintensiteiten (Roelofs, d.d. 27 maart 2024) toegevoegd aan het verkeersonderzoek in bijlage 1 bij de toelichting.

Ambtshalve wijzigingen

Uit nadere bestudering van het ontwerpplan blijkt dat er ambtshalve enkele wijzigingen aan het bestemmingsplan nodig zijn. Daarnaast zijn verschillende aspecten van het project inmiddels verder uitgewerkt. Dit heeft tot de volgende wijzigingen geleid:

Toelichting

1. In paragraaf 2.2 is de tekst onder de kop 'Groenstructuur en nieuwe dorpsrand' aangepast.
2. Omdat er bijlagen aan de toelichting toegevoegd zijn is de nummering van de bijlagen gewijzigd.
3. Paragraaf 4.3 (Geluid) is gewijzigd omdat randen van het plangebied op enkele plekken binnen de wettelijke geluidszone van wegen liggen. Een akoestische toetsing op basis van de Wet geluidhinder door RoyalHaskoningDHV (d.d. 7 mei 2024) is als bijlage 2 toegevoegd.
4. Paragraaf 4.6 (Water) is op enkele punten gewijzigd vanwege de verdere uitwerking van het waterplan en de meest recente klimaatscenario's uit 2023.
5. De stikstofuitstoot van de te nemen verkeersmaatregelen is doorgerekend in de totale projectuitstoot. De Aerius-berekening en ecologische beoordeling stikstof die als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd zijn daarom geactualiseerd (bijlage 9). Dit leidt niet tot andere conclusies. In deze actualisatie is tevens de referentiesituatie van de manege verduidelijkt.
6. Er is een ecologische quickscan uitgevoerd vanwege de voorgenomen sloop van de manege aan de Laarweg 16, in de zuidoosthoek van het plangebied. De conclusies van deze quickscan zijn in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en de quickscan is als bijlage 12 bijgevoegd.
7. Vanwege de verdere uitwerking van de inrichting van de oostelijke dorpsrand is alvast een ecologische quickscan uitgevoerd naar ingrepen in de huidige situatie. De conclusies van deze quickscan zijn in paragraaf 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen en de quickscan is als bijlage 13 bijgevoegd.
8. De zienswijzennota is als bijlage 17 bij de toelichting gevoegd.

Verbeelding

1. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geclusterde woningen' is in een extra deel van het plangebied (langs de Hunze-as) opgenomen om hier meer flexibiliteit te bieden voor de realisatie van woningtypes die aansluiten bij het landschappelijk wonen langs de Hunze-as. Tegelijk is hier de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied bouwhoogte' opgenomen waarmee de bouwhoogte van een plat dak verhoogd kan worden tot ten hoogste 10,5 meter.
2. Aan de zuidelijke oostrand van het plangebied is de aanduiding 'groen' binnen de bestemming Woongebied gewijzigd in de bestemming Water (12 meter breed), ten behoeve van de extra watercompensatie en de inrichting van de dorpsrand. Aangrenzend is binnen de woonbestemming een nieuwe aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' opgenomen van 1,5 meter breed.

3. Aan de noordelijke oostrand van het plangebied is de aanduiding 'groen' binnen de bestemming Woongebied gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone', en is deze strook versmald van 5 naar 1,5 meter.

Regels

1. In artikel 5.2.2. onder a (bestemming Water) zijn de woorden "*damwanden, oeverbeschoeiing*" weggelaten omdat de gemeente voornemens is een keerwand aan te leggen in de watergangen aan de oostrand.
2. Binnen de bestemming Woongebied is de aanduiding 'groen' gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' omdat dit beter aansluit bij het doel van deze zone. Daarom is de beschrijving onder artikel 6.2.1 aangepast en is artikel 6.1 onder b. gewijzigd, alsmede de nummering van de volgende regels in artikel 6.1.
3. In artikel 6.2.2 (bestemming Woongebied) is onder g. een extra regel opgenomen om de maximale bouwhoogte voor hoofdgebouwen met een plat dak te verduidelijken. Als gevolg daarvan is de nummering van de volgende regels in dit artikel ook gewijzigd.
4. In artikel 6.2.2 onder h (bestemming Woongebied) zijn de woorden "*niet bedoeld woongebouwen*" gewijzigd in: "*niet zijnde woongebouwen*". Vanwege de wijziging onder punt 3. is dit artikel 6.2.2. onder i geworden.
5. In artikel 6.2.3 onder g (bestemming Woongebied) is het zinsdeel "*in afwijking van het gestelde onder d*" gewijzigd in: "*in afwijking van het gestelde onder f*" omdat de eerdere verwijzing onjuist was.
6. In artikel 6.4 onder d. is een extra binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee de bouwhoogte van een plat dak binnen de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied bouwhoogte' verhoogd kan worden tot ten hoogste 10,5 meter. Als gevolg daarvan is de nummering van en de verwijzing in de volgende regels in dit artikel ook gewijzigd.

Wijzigingen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding gegeven tot wijzigingen aan het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Vanwege de verdere uitwerking van het project zijn wel de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht:

1. De disclaimer op blz. 2 is toegevoegd/verduidelijkt door een relatie te leggen met het algemene welstandsbeleid.
2. Omdat de Hunze-as wordt doorgetrokken tot aan de Osbroeken is het uitkijkpunt aan de oostrand komen te vervallen.
3. De waterparagraaf 2.5 is aangevuld met tekst over de wateropgave en inrichting van de dorpsrand (ook profiel blz. 27).
4. De laatste zin van de 1e alinea op blz. 44 is gewijzigd in: "Daarnaast kan er in de openbare ruimte niet actief water worden geïnfiltreerd".
5. Op blz. 44 is een afbeelding vervangen voor een concept-doorsnede van de waterrijke dorpsrand met rabatten.
6. Verduidelijking van de definitie van voorzijdes van woningen (blz. 61).
7. Er zijn extra regels opgenomen voor bijgebouwen, dakkapellen en -opbouwen (blz. 60, 62 en 66).
8. Er wordt aandacht gevraagd voor halfverdiept parkeren (blz. 64).
9. Locaties voor mogelijkheid landschappelijk wonen is verruimd (blz. 65).
10. Enkele referentiebeelden zijn aangepast/aangevuld en de volgorde van de referentiebeelden op blz. 70/71 is aangepast.