Raadsvergadering d.d. 2 februari 2010 agendapunt 10

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 19 januari 2010

Onderwerp:	Opstellen bestemmingsplan perceel Hunzeweg 3 De Groeve
Portefeuillehouder:	Dhr. H. Kosmeijer
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	Dhr. J.S. Huisman 0592 - 266 894 j.s.huisman@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	Instemmen met het opstellen van een bestemmingsplan voor het perceel Hunzeweg 3 De Groeve
Bijlagen: - Raadsbesluit (bijgevoegd)	

TOELICHTING

Inleiding

De familie Mulder/Van Leeuwen heeft een aanvraag ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan van het perceel Hunzeweg 3 de Groeve ten behoeve van het oprichten van een Centrum voor Persoonlijke Ontwikkeling.

Het pand is erg geschikt voor het oprichten van een dergelijke voorziening. Het pand is overmatig groot (vloeroppervlakte is 675 m2) voor een woonhuis, en binnen het bestemmingsplan is slechts 45 m2 aan dergelijke activiteiten toegestaan. De activiteiten van een persoonlijk ontwikkelingscentrum vallen grotendeels binnen het beleid voor bedrijf en beroep aan huis. Echter het plan is dat er niet 45, maar 120 m2 gebruikt wordt.

Het doel van het persoonlijk ontwikkelingscentrum is het op kleine schaal (maximaal 15 a 20 personen) aanbieden van persoonlijke ontwikkeling door middel van inzicht en een positieve grondhouding mensen de “juiste”richting in te laten slaan. Dit gebeurt vanuit de vakgebieden psychologie en communicatie doormiddel van therapie, workshops en trainingen.

Aanvullend op het persoonlijk ontwikkelingscentrum wil men de ruimte gebruiken om tegemoet te komen aan het tekort aan expositieruimte in de gemeente. Daarnaast wil men als uitwijkmogelijkheid voor het dorpshuis dienst doen voor vergaderingen en overige activiteiten. Ook wil men natuurwandelingen/-educatie faciliteren in het nieuwe natuurgebied Tusschenwater/ Hunzedal.

Er is voldoende ruimte op eigen terrein om parkeergelegenheid te realiseren. Het plan omvat geen verbouwing, maar alleen een wijziging van het gebruik.

Voorgesteld wordt om uw medewerking aan het verzoek te verlenen.

Argumenten

Het initiatief is een verrijking voor het aanbod in de gemeente.
In het centrum voor persoonlijke ontwikkeling, worden vanuit de vakgebieden psychologie en communicatie diverse therapieën, workshops en trainingen gegeven voor niet al te grote groepen. Hierbij kan worden gedacht aan mindfullness (aandachtstraining met yoga-elementen en dramatherapie), familieopstellingen en methodieken als PMT (psychomotore therapie) en creatieve therapie. Ook willen ze groepspsychotherapie aanbieden. Verder wil men kijken of een aanbod voor een meditatietraining ook gaat lopen. Ook diverse trainingen op het communicatieve vlak krijgen de aandacht waaronder assertiviteitstraining, timemanagement, training adviseren, mediatraining en onderhandelen. Ook worden er coaching en intervisietrajecten aangeboden. Al met al biedt het centrum een zeer breed aanbod.

Het pand biedt voldoende ruimte voor bedrijvigheid zonder de woonbestemming aan te tasten.
Het pand is met 675 m2 vloeroppervlak erg groot voor normale bewoning. Doordat het beleid voor bedrijf en beroep aan huis een maximum aan de te gebruiken oppervlakte stelt (30% van woonoppervlakte tot maximaal 45 m2) voldoet het initiatief niet aan het maximaal toegestane m2, maar beperkt de bedrijvigheid zich wel tot maar 18 % van de totale beschikbare oppervlakte. Hierbij blijft de woonfunctie nadrukkelijk het hoofdgebruik. Extra m2 zijn noodzakelijk om de -bedrijf en beroep aan huis gebonden-activiteiten mogelijk te maken. Voor bv therapieën als Mindfullness (aandachtstraining met yoga-elementen en dramatherapie), familieopstellingen en methodieken als PMT (psychomotore therapie) is bewegingsruimte nodig en is dus een grote ruimte noodzakelijk. Dergelijke therapieën worden meestal in groepsverband van 8-10 personen gegeven.

De activiteiten zorgen nauwelijks tot niet voor een verkeersaantrekkende werking.
De verkeersaantrekkende werking blijft beperkt doordat het initiatief gericht is op kleinere groepen, van maximaal 20 personen. Deze aantallen zijn ook mogelijk binnen het beleid voor bedrijf en beroep aan huis.

De activiteiten hebben een geringe ruimtelijke impact.
In vergelijking tot de ruimtelijke impact van activiteiten die passen binnen het facetbestemmingsplan bedrijf en beroep aan huis, hebben de activiteiten m.b.t. dit initiatief geen extra ruimtelijke impact in de omgeving. Dit is te verklaren doordat er voldoende ruimte is voor het parkeren op het terrein, en de activiteiten (met uitzondering van de natuurwandelingen) binnen plaatsvinden en de activiteiten kleinschalig zijn.

Het gebruik als expositieruimte haakt in op een tekort aan dergelijke ruimtes in de gemeente.
De initiatiefnemers zijn voornemens, indien er toestemming wordt verkregen, de ruimte ook beschikbaar te stellen voor exposities. Hiermee speelt men in op het tekort aan expositieruimtes in de gemeente Tynaarlo.

Uitwijkmogelijkheid voor activiteiten/vergaderingen dorpshuis biedt het dorp oplossing bij knelpunten.
Het dorpshuis de Klein Kruijerij is goed bezet en wordt intensief gebruikt. Door het toenemende gebruik van o.a. de school voor tussentijdse en naschoolse opvang, waar het dorpshuis graag een actieve bijdrage aan levert, kunnen er mogelijk bepaalde activiteiten en vergaderingen niet plaatsvinden. De initiatiefnemers willen in dergelijke situaties hun ruimte aanbieden als uitwijkmogelijkheid. Men wil, met nadruk, geen concurrent zijn van het dorpshuis, maar aanvullend faciliteren.

Financiële consequenties

De leges voor het herzien van het bestemmingsplan bedragen € 2.556,25. Deze kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Adviezen

Niet van toepassing

Gevraagd besluit

Instemmen met het opstellen van een bestemmingsplan voor het perceel Hunzeweg 3 De Groeve

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel, secretaris a.i.