gemeente
Tynaarlo

Zienswijzennota

Ontwerpbestemmingsplan
Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

Gemeente Tynaarlo
september 2016

Inhoudsopgave

1. **Inleiding 3**

2. **Indieners van een zienswijze en resultaten vooroverleg 4**

3. **Inhoud ingediende zienswijze en beantwoording gemeente…….5**

Bijlagen:……..18
- **brief Provincie Drenthe**
- **brief Waterschap Noorderzijlvest**

1. Inleiding

Pathuis en Partners heeft het voornemen een innovatief woonzorgconcept in de nabijheid van het dorp Zeijen te realiseren. De reeds bebouwde locatie ligt op circa 250 m van de bebouwde kom. Het voornemen is om 16 levensloopbestendige grondgebonden wooneenheden te realiseren, waarbij een beroep op zorg en/of service kan worden gedaan. De bestaande boerderij “Huis te Zeijen” wordt getransformeerd tot een ontmoetingsplek en zorgsteunpunt, waar gezamenlijk gekookt en gegeten kan worden in combinatie met dagbesteding en kleinschalige horeca. Naast de 16 woningen worden nog 8 kamers, waarvan er vier naast de boerderij zijn gelegen, gerealiseerd. Deze kamers zijn bestemd voor het verstrekken van logies en voor revalidatie, respijtzorg en ziekenhuis verplaatste zorg. Het hele plan wordt duurzaam en energieneutraal uitgewerkt.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. De locatie heeft de bestemming Wonen. Het voornemen past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 20 mei 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen op het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries. Ook is het plan digitaal bekend gemaakt op www.ruimtelijkeplannen.nl De ter inzage legging heeft plaatsgevonden conform de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Gedurende de termijn van ter inzage legging hebben wij ook de provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest de gelegenheid gegeven om een vooroverlegreactie in te dienen.

2. Indieners van een zienswijze en resultaat vooroverleg

Gedurende de termijn van ter inzage legging, konden belanghebbenden schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen over het ontwerpbestemmingplan en beeldkwaliteitplan indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo.

De gemeente heeft een schriftelijke zienswijze ontvangen, afkomstig van het adres [redacted] (geanonimiseerd) 9491 TJ te Zeijen.

Deze reactie is op tijd ontvangen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze wordt in hoofdstuk 3 inhoudelijk behandeld.

2.1. Vooroverleg

Provincie Drenthe heeft in een brief met kenmerk 201600548-00641082 d.d. 14 juni 2016 laten weten dat de door de provincie eerder gemaakte opmerkingen tijdens het voorontwerp, zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Voor wat betreft het aspect wonen is het initiatief meegenomen in de planningslijsten Groningen-Assen en de regionale woonvisie en heeft derhalve regionale afstemming plaatsgevonden. Voor wat betreft het aspect archeologie is het plan conform de gemaakte afspraken aangepast. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen. Indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, mag de gemeente ervan uitgaan dat de Provincie geen reactieve aanwijzing zal geven. Deze brief is als bijlage toegevoegd aan de zienszwijzennota.

Waterschap Noorderzijlvest heeft in een schriftelijk mailbericht d.d. 25 mei 2016 laten weten akkoord te zijn met de inhoud van het ontwerp bestemmingsplan. Deze schriftelijke reactie is ook als bijlage toegevoegd aan deze zienswijzennota.

3. Inhoud ingediende zienswijze en beantwoording gemeente

In de hierna volgende pagina's is de gehele zienswijze letterlijk weergegeven. Vanaf pagina 11 bestaat de zienswijze uit een bijlage/aanvullende onderbouwing. De beantwoording van de gemeente is in grijs gearceerde kaders opgenomen, middels een reactie danwel een conclusie. Op pagina 17 wordt afgesloten met een slotconclusie.

Aanvullend bezwaar project "Huis te Zeijen",

Wonen rondom erf Huis te Zeijen; Landschapsontwikkeling of Paard van Troje?

Geachte gemeenteraadsleden,

In reactie op het projectplan voorontwerp bestemmingsplan wijziging Minister Cremerstraat 8 te Zeijen hebben wij onze zienswijze ingediend. De gemeente heeft deze zienswijze weerlegd in de slotconclusie "de ingediende inspraakreactie geeft geen aanleiding af te zien van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan".

Aangezien de genoemd argumenten in de zienswijze voor de gemeente geen aanleiding zijn om het voorontwerp bestemmingsplan willen wij verdieping aanbrengen in ons bezwaar.

Allereerst willen wij vermelden dat door de wijziging in informatie voorziening met betrekking tot gemeentelijke meldingen en berichtgevingen, er minder informatie bij de inwoners terecht komt.
In dit geval met betrekking tot het indienen van zienswijzen met bestemmingsplan wijzigingen was geen van de omwonenden en inwoners van Zeijen, die wij gesproken hebben, op de hoogte van dit termijn. Natuurlijk is het ieders eigen verantwoordelijkheid om zich digitaal aan te melden bij overheid.nl. Anderzijds heeft vermelding in de plaatselijke weekbladen wel degelijk een toegevoegde waarde voor inwoners die weinig digitale affiniteit hebben.

Reactie gemeente:
In deze procedure heeft de gemeente voldaan aan de wettelijke vereiste om de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan te publiceren op de websites van overheid.nl, tynaarlo.nl en ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast heeft de gemeente op 9 maart 2016 een inloopbijeenkomst georganiseerd tijdens de procedure van het voorontwerp bestemmingsplan, waarbij tijdens de avond ook een planning van de vervolgprocedure van het ontwerp bestemmingsplan is gepresenteerd.
De indiener van deze zienswijze heeft ook als enige een inspraakreactie ingediend tijdens de fase van het voorontwerp. Middels een brief d.d. 30 mei 2016 is de indiener door de gemeente op de hoogte gebracht van de vervolgprocedure en de periode van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Terugkomend, willen wij wederom ons bezwaar in deze zienswijze kenbaar maken tegen het opzetten van woonwijk of zoals in de gemeenteraad benoemd, bebouwingskernen in het buitengebied van Zeijen.
Deze zienswijze is Bottom-up, zonder economische belangenverstrengeling, tot stand gekomen.

Vanuit de overheid, rijksbeleid, is een "kapstok" geformuleerd voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Vanwege het feit dat provincies en gemeenten meer bevoegdheden hebben gekregen in het nieuwe ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid. Om een verantwoorde afweging te kunnen wat er in een gebied moet gebeuren is de Ladder voor duurzame verstedelijking als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Wij willen in dit document als burger onze zienswijze volgens de genoemde procesvereiste beschrijven.

Inleiding
In dit schrijven worden verschillende ons bekende bronnen verwerkt o.a. uitspraken en vragen gesteld tijdens de informatiebijeenkomst van dhr Pathuis de gemeenteraad dd 17-02-2015, en de gemeenteraadsvergadering 31-03-2015. Door het gebruik van namen verwijzen wij naar de functies van deze personen als wethouder en gemeenteraadsleden.

Wij zijn ons ervan bewust dat het schrijven van zienswijze in relatie tot verwerken van overheidsinformatie niet onze expertise is, waardoor de structuur en verwijzingen enigszins verwarrend over kunnen komen. Waarvoor onze excuses.
Daar waar mogelijk proberen wij onze zienswijze te verduidelijken in de bijlage; Aanvullende Onderbouwing.
Wanneer er uit dit schrijven onduidelijkheden ontstaan zijn wij bereid deze aan de hand van vragen nader te verklaren.

Treden van de ladder van Duurzame Verstedelijking

1) <u>Is er regionale behoefte?</u>

- Het bestemmingsplan beschrijft dat het "hierbij om een ruimtebehoefte gaat waarin elders in de regio nog niet is voorzien".
  Ons nader onderzoek verklaard wat de aanleiding is dat dit plan elders niet voor komt. In febr. 2012 zijn aan Het Ministerie voor Volksgezondheid Welzijn en Sport, kamervragen gesteld over Woon-Zorg combinaties. Samengevat is de uitspraak dat er volgens de NMa, Koppelverkoop verboden is. De wet verwijst naar de mogelijkheid van misbruik van economische machtspositie. Deze regel wordt nader uitgelegd door Dirkzwager, advocaten en notarissen in de bijlage.

- Portefeuillehouder en wethouder Mw. Engels, verwijst in de raadsvergadering naar de motiverende belangstelling van ongeveer 90 personen voor planpresentatie van wonen rondom het erf Huis te Zeijen, gehouden in het dorp Zeijen. Opgemerkt kan worden dat deze belangstelling iets zegt over de saamhorigheid en cultuur van het dorp Zeijen.
  Nergens in het hele onderzoek, planpresentatie wordt verwezen naar de voorkeur van belangstellenden wanneer het zou gaan om Energie neutrale, nieuwe levensloop bestendige woningen in de kern/rand van het dorp of …250m buiten het dorp solitair, aan de rand van het landgoed? Woonwensen onderzoek ingezet door Ministerie van Binnenlandse zaken;, juli 2014, attendeert gemeenten op een "Onjuist Beeld van Woonwensen voor ouderen" bron; Kennisnetwerk Krimp Noord-Nederland.
  Vanuit deelname aan de werkgroep- en kerngroep EnergieRijkZeijen, weten wij dat de belangstelling in Zeijen voor Energie Neutraal en CO2 reductie minstens zo groot is. Publicaties en getallen zijn bekend bij de gemeente.

- M.b.t voorziening in ruimtebehoefte voor ouderen, en of minder validen –
  wordt in de gemeente Tynaarlo voorzien. Als voorbeeld noemen wij het dorp in het dorp Vries in de woonvoorziening Eikenhof. Deze woonvoorziening voorziet in de behoefte van koopwoningen, levensloop bestendig, landelijk gelegen aan de rand van het dorp met zorgvoorzieningen, als huisartsen en thuiszorg op afstanden in de range van enkele 100 meters tot ongeveer 2 km naar het centrum van het dorp. Er is sprake van een
  - groene omgeving op loopafstand binnen 300 m in historische bosrijke omgeving, Recreatiemogelijkheden zijn op korte loopafstand met o.a zwembad, sportvelden sporthal met paramedische zorg (fysiotherapie en beweeg-zorg).
  - De infrastructuur is toereikend voor minder validen en aanvullend vervoer als buurtbus en overige (bus)verbindingen zijn in grote mate aanwezig.
  - Het gaat in deze te ver om alle faciliteiten en mogelijkheden te benoemen die voordelen hebben t.o.v het buitengebied Huis te Zeijen.

- M.b.t transformatie van het erf tot een ontmoetingsplek;
  In dorpscentrum Zeijen is in 2015 een nieuwe MultiFunctioneleAccomodatie "de Zeijerhoogte" geopend. Een ontmoetingsplek kan in deze niet gerekend worden tot een regionale behoefte.

Volgens initiatief nemer is er een brede interesse onder bewoners om gebruik te maken van dit nieuw woon-zorg-recreatie complex.
Update van de bekende interesse anno maart 2016:
Uit een beperkte telefonische enquête blijkt dat:

- Inwoners van Zeijen – o.a iemand met een degeneratieve ziekte, geven aan te vertrekken naar de stad wanneer wonen in de huidige zetting dit niet meer mogelijk maakt . Ook wanneer het project levensloop wonen en zorg mogelijk is.

- oud bewoners van Zeijen die genoodzaakt waren te verhuizen, terugkijkend, blij zijn de stap te hebben (moeten nemen) genomen en bij nader inzien, afzien van de keuze om te wonen buiten de bebouwde kom.
- De voorkeur uit gaat naar blijven wonen in de kern van Zeijen t.o.v. 250 m buiten het dorp.

M.b.t. Woonwensen onderzoek opgezet door 2 studenten “Makelaardij en Vastgoed” in samenwerking met Pathuis Beheer BV, komt naar voren dat:

- van de 30 adressen aangemeld voor nieuwsbrief er nog 15 adressen over zijn
- respons: van deze 15 adressen waren er 3 adressen die zich spontaan hebben aangemeld voor deelname aan het onderzoek
- er uiteindelijk 7 adressen zijn geweest die hun medewerking hebben verleend.
- over de uitslag van dit woonwensen onderzoek kan nog geen mededeling worden gedaan, deze wordt in waarschijnlijk in juli 2016 afgerond.

<u>Trede 1; de vraag van trede 1 kan met “nee” beantwoord worden</u>

Reactie gemeente:

- *Er is hier sprake van een ontwikkeling met een ruimtebehoefte waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Specifiek gaat het om een woonzorg-initiatief , welke uniek is in zijn soort in Drenthe en door de provincie is benoemd als pilot. Het unieke karakter komt voort uit het voornemen om een zelfstandige woonfunctie te creëren in een groene omgeving buiten de bebouwde kom, waarbij een sterke koppeling aanwezig is met een zorg- en servicefunctie in combinatie met toerisme. Er is in voldoende mate aangetoond dat het voorgenomen initiatief voorziet in een regionale behoefte en de beantwoording van Trede 1 met ‘Ja’ kan worden beantwoord. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is dit nader uitgewerkt op de pagina’s 12, 18 en 19.*
- *De bedrijfsvoering van dit woonzorginitiatief is ter volledige verantwoording voor de initiatiefnemer. De gemaakte opmerking over koppelverkoop is in het kader van het onderhavig ruimtelijk plan niet relevant en derhalve ook niet met betrekking tot de beantwoording van trede 1. Overigens, de initiatiefnemer heeft aan de gemeente bevestigd dat er geen sprake is van koppelverkoop. Op blz. 11 van deze nota wordt de reactie van de gemeente aangaande ‘koppelverkoop’ nog nader toegelicht.*
- *Een door initiatiefnemer georganiseerde eerste voorlichtingsavond eind 2014 is bezocht door circa 90 mensen. In die bijeenkomst werd positief gereageerd op de plannen. In vervolg op die bijeenkomst hebben circa 30 belangstellenden zich aangemeld om via een nieuwsbrief op de hoogte te worden gehouden van de voortgang in de ontwikkeling.*
- *Zoals eerder is benadrukt, is hier sprake van een uniek initiatief waarbij grondgebonden koopwoningen in een woonzorgconcept buiten de bebouwde kom worden gerealiseerd. Dit concept voorziet in een nieuwe behoefte. In de gemeente Tynaarlo, maar ook binnen de gehele provincie, is dit niet op vergelijkbare schaal aanwezig. Derhalve kan niet worden gesteld dat door het aanwezig zijn van bestaande ouderhuisvesting, zoals de genoemde ‘Eikenhof’ te Vries, er in voldoende mate aan de (toekomstige) behoefte kan worden voldaan.*
- *De multifunctionele accommodatie ‘De Zeijerhoogte’ in het dorp Zeijen voorziet in een maatschappelijke behoefte voor met name het dorp zelf en omliggende regio. De ontmoetingsplek binnen dit voorliggende initiatief is, als onderdeel van het totale woonzorg-concept, primair gericht op de bewoners binnen dit concept. Het biedt een meerwaarde op het vlak van de sociale cohesie. Het totale concept voldoet aan een regionale behoefte; ontmoeting is daar een onderdeel van.*
- *De telefonische enquête heeft geen statistische onderbouwing en bevat geen cijfermatige resultaten. Ook is onbekend hoe en op welke wijze de vraagstelling in de enquête tot stand is gekomen. Inhoudelijk kunnen aan de uitkomsten dan ook geen conclusies worden verbonden. De uitkomsten hebben ook geen betrekking op de ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan en zijn als gevolg daarvan niet relevant.*
- *Het woonwensenonderzoek is door de initiatiefnemer georganiseerd en uitgevoerd om studenten de gelegenheid te bieden praktijkervaring op te doen en vaardigheden te ontwikkelen. Het maakt geen deel uit van de toelichting in het ontwerp bestemmingsplan. Voor de ruimtelijke onderbouwing in het bestemmingsplan zijn deze gegevens dan ook niet relevant.*

Conclusie gemeente:
De aangevoerde zienswijzen ten aanzien van trede 1 van de Ladder van duurzame verstedelijking bevatten geen gronden tot aanpassing van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Derhalve zijn deze zienswijzen ongegrond.

Trede 2; Is een deel van de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

- M.b.t. de korte afstand tot externe voorzieningen,
  Allereerst biedt de voorziening geen snelle/korte verbinding met één van de eerste ondersteunende levensbehoeften nl. de supermarkt. De dichtstbijzijnde locatie ligt tenminste 5 km buiten het bestemmingsplan, gelijk aan de inwoners van Zeijen. Tuinieren staat als hobbymatige recreatieve activiteit, en kan gezien worden als een aanvullende voorziening maar geeft geen oplossing voor de dagelijkse behoefte. Bestelservice kan hiervoor ingezet worden maar is niet specifiek voor locatie Min. Cremerstraat 8,
- Een ander geschikte locatie in het dorp kan zijn:
  - de voetbalvelden, ingaand op de argumenten;
    1) "niet goed passend in het beekdallandschap" is niet terecht omdat in het LandschapsOntwikkelingsPlan gem Tynaarlo, beschreven staat dat de huidige voetballen ook niet in het beekdallandschap passen.
    2) vanuit de belangenvereniging Zeijen is een werkgroep bezig, die een woonplan uitwerkt, met verkoop van woningen waardoor vrijgekomen gelden besteed kunnen worden voor voetbalvelden naast het MFA. Een project waar alle leeftijden en doelgroepen profijt van kunnen hebben.
- Huidige senioren woningen in de kern van het dorp Zeijen voldoen niet meer aan de norm woon faciliteiten voor ouderen bv Margrietstraat-…. Herbouw – conform structuur visie gemeente Tynaarlo 2013. Wordt niet mee gewogen in het plan
- Alternatief akkerbouw gebied naast woonwijk in Zeijen aan de Rheeërweg – in de vorm van kavelruil. Pathuis en Partners geven aan dat dit geen optie is. Of gerelateerd aan de vraag van gemeenteraadslid dhr. Knot n.a.v de presentatie, "Wiens belang is wat?"

Trede 2- Kan met "JA" beantwoord worden

Reactie gemeente:

- *In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is op pagina 12 en 13 deze tweede trede van de Ladder van duurzame verstedelijking nader uitgewerkt. Hierbij is gemotiveerd waarom het initiatief buiten de bebouwde kom, dus buiten het bestaande stedelijk gebied, wordt gerealiseerd. Trede 2 is daarmee met 'nee' beantwoord.*
- *De locatie aan de Minister Cremerstraat 8 is gelegen op 250 meter buiten de bebouwde kom van Zeijen en op circa 5 km vanaf de stad Assen. De afstand van deze locatie tot externe voorzieningen is echter niet van belang in het kader van beantwoording van trede 2.*
- *Het voetbalveld verplaatsen lijkt financieel erg ingrijpend, zo ook moeizaam in verband met de ligging aan het beekdal en de te beperkte bouwmogelijkheden voor een dergelijk concept.*
- *Dat huidige seniorenwoningen in het dorp Zeijen eventueel niet meer voldoen aan de norm woonfaciliteiten is een op zichzelf staand gegeven. Dat betreft reeds bestaande objecten waarbij vroeg of laat renovatie dan wel vervanging noodzakelijk is. Voor dit onderhavige plan is dat niet relevant, want daarin wordt ingespeeld op een nieuwe en op zichzelf staande behoefte.*
- *Als gevolg van de voorgenomen realisatie van dit initiatief in het buitengebied van de gemeente, heeft er een zorgvuldig afstemmingstraject plaatsgevonden met Provincie Drenthe, waarbij besloten is het initiatief op te pakken als pilot. In het vervolgproces daarop is in samenwerking met een gespecialiseerde landschapsarchitect in boerenerven een landschapsplan, schetsplan en voorlopig ontwerp opgesteld. Op grond van deze uitkomsten heeft de Provincie Drenthe geconcludeerd dat er een gedegen analyse is uitgevoerd op grond waarvan het beoogde aantal woningen op deze specifieke plek in het buitengebied gerealiseerd kan worden. Op pagina 4 en 5 van de Nota inspraak en overleg 'voorontwerpbestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen' is dit reeds nader toegelicht.*

Conclusie gemeente:
De zienswijzen ten aanzien van trede 2 van de Ladder van duurzame verstedelijking bevatten geen aanvullende gronden tot aanpassing van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Derhalve zijn deze zienswijzen ongegrond.

Trede 3: zoek een locatie die multimodaal kan worden ontsloten,
De bewoners zullen altijd afhankelijk zijn van eigen of via de locatie georganiseerd vervoer. De genoemde afstand naar openbaar vervoer 500 m vanaf de bestemmingsplan is ongewenst door de functie van de Minister Cremerstraat als ontsluiting van het dorp Zeijen, sluipverkeer uit Peest, Norg Roden en de grote mate van landbouw verkeer.
De gemeente heeft aangegeven dat het bestemmingsplan niet zal leiden tot wijzigingen van de Minister Cremerstraat.

Vraag: Kan een groots project met inbreuk op Rust, Ruimte en Natuur de status "pilot" dragen?
- In reactie op vragen gesteld tijdens de gemeenteraadsvergadering en beantwoord door Mw. Engels, is aangegeven dat zij (gemeente en provincie) "niet streven" naar meerdere project initiatieven in het buitengebied. Derhalve kan en mag de koppeling "Pilot" in het buitengebied niet gemaakt worden.

- Leden van de gemeenteraad hebben duidelijk uitgesproken voorstander voor het plan te zijn in dorpskernen en niet in het buitengebied- de wethouder heeft deze mening niet opgenomen in de besluitvorming.(uitleg: zie bijlage)

Antwoord: Nee

Conclusie; op basis van bovenstaand onafhankelijk bottom-up onderzoek, is er te weinig evidence om een dergelijk kapitaal verslindend bestemmingsplan onder de term "pilot" in het buitengebied laten plaatsvinden. Wanneer projectontwikkelaar PathuisBV, de kwaliteiten heeft om een dergelijk plan te exploiteren dan is dit zeker ook mogelijk op een andere locatie binnen de gemeente Tynaarlo.

Daarbij stellen wij aan gemeente en gemeenteraadleden de vraag: willen zij de verantwoordelijkheid dragen om alle in het plan genoemde Structuur visies van Rijk, provincie en overheid m.b.t Wonen, Rust, Ruimte en Natuur te laten "overrulen" met de status "Pilot."? En Daarbij hun geloofwaardigheid als groene gemeente met, het hart in het dorp, op het spel zetten?

Reactie gemeente:
- *Over het verkeersprofiel van de Minister Cremerstraat kan worden gesteld dat het hier gaat om een erftoegangsweg. Op deze weg is een snelheid van 60 km per uur toegestaan. Omdat de snelheid er relatief laag is, zou het verkeer veilig gemengd moeten kunnen worden. Er zijn geen aparte fietspaden/-stroken en de kruisingen zijn gelijkwaardig. De gemeente is van mening dat de realisatie van het woonzorg-initiatief niet op voorhand zal leiden tot een dusdanige toename van het aantal verkeersbewegingen, dat daardoor ook de verkeersveiligheid in het geding komt.*
- *De gemeente is van mening dat de term 'pilot' gebruikt mag worden voor de ontwikkeling van dit initiatief. Deze term is door de Provincie Drenthe gelanceerd omdat het hier gaat om een ontwikkeling met een ruimtebehoefte waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Specifiek gaat het om een woonzorg-initiatief, welke uniek is in zijn soort in Drenthe. Het unieke karakter komt voort uit het voornemen om een zelfstandige woonfunctie te creëren in een groene omgeving buiten de bebouwde kom, waarbij een sterke koppeling aanwezig is met een zorg- en servicefunctie in combinatie met toerisme. In het licht van de opmerking 'kapitaal verslindend bestemmingsplan', stelt de gemeente dat de gemaakte kosten voor de bestemmingsplanprocedure voor rekening en risico zijn van de initiatiefnemer.*
- *Er is in de vergadering van de gemeenteraad op 31 maart 2015 unaniem besloten om een positieve grondhouding in te nemen voor uitvoering van dit initiatief in het buitengebied en om hiervoor een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In de vergadering van de gemeenteraad op 10 mei 2016 is conform het voorstel besloten de formele procedure te starten door het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Derhalve is er voldoende bestuurlijk draagvlak om dit initiatief in het buitengebied mogelijk te maken.*
- *In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is op pagina 13 deze derde trede van de Ladder van duurzame verstedelijking nader uitgewerkt. Hierbij is geconcludeerd dat de locatie multimodaal kan worden ontsloten.*

Conclusie gemeente:
De aangevoerde zienswijzen ten aanzien van trede 3 van de Ladder van duurzame verstedelijking bevatten geen gronden tot aanpassing van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Derhalve zijn deze zienswijzen ongegrond.

Bijlage ; Aanvullende Onderbouwing

In deze bijlage willen wij onze zienswijze onderbouwing met het bezwaar tegen 16 levensloop bestendige woningen in een woonwijk aan Minister Cremerstraat 8 Zeijen.

Ons uitgangspunt is dat er zijn veel aantoonbare nationale projecten die woning verbetering mogelijk maken. Levensloopbestendig in combinatie met CO2 reductie kunnen oplossingen bieden voor huidige tekortkoming(en). Ook in het kader van zorg is er naast de reguliere 2e en 3e lijns zorg een snel ontwikkelende markt als het gaat om her initiëring van verzorgingshuizen, instellingen, clustering in woonwijken, zorgsteunpunten, zorghotels enz.

Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan wijziging en het gepubliceerde projectplan: projechttp://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1730.BPMinCremstr8Zeyen-0301/t_NL.IMRO.1730.BPMinCremstr8Zeyen-0301.htmltplan. willen wij onderstaande zienswijzen delen.

Hoofdstuk 7 maatschappelijke uitvoerbaarheid….
"De belangenvereniging Zeijen, buren en aanwonenden hebben ook positief gereageerd. Er is breed maatschappelijk draagvlak" Met deze beschrijving neemt de projectontwikkelaar aan dat belangstelling/betrokkenheid gelijk staat aan positief achter het idee te staan. Dit is allerminst waar. De belangenvereniging staat neutraal in het plan en wij zijn tegen uitvoering van het plan aan de minister Cremerstraat 8 in Zeijen.

Tevens willen wij de gemeenteraad wijzen op kamervragen die gesteld zijn over woon-zorg combinaties in Nederland dd.03-05-2012.
Hierin wordt vermeld dat volgens de mededingingswet koppelverkoop verboden is. Hierbij wordt beschreven dat er een verbod is op economische machtspositie. Deze regel wordt nader UITGELEGD door "Dirkzwager advocaten en notarissen"
Wanneer wordt er misbruik van deze machtspositie gemaakt? Het koppelen van wonen en zorg kan misbruik opleveren indien

- er sprake is van twee (afzonderlijke) producten; A. Pathuis en Partners B. Beter Thuis Wonen
- er sprake is van een machtspositie op de markt voor het bindende product (in het geval van variant B is dat de zorg, in variant A waar de handelwijze wordt getoetst is dat het wonen)
- het gebonden product niet zonder het gekoppeld product wordt aangeboden (in beide varianten wordt de woonruimte niet zonder zorg aangeboden) € 150,00 faciliteit kosten per maand.
- de koppeling de mededinging uitsluit (met name omdat door het koppelen van wonen en zorg andere zorgaanbieders beperkt worden in het kunnen aanbieden van zorg.

Reactie gemeente:

- *De bewoording 'breed maatschappelijk draagvlak' is gehanteerd, omdat er tot op heden veel positieve belangstelling is gedurende het gehele traject (zie ook beantwoording op blz.7).*
- *Zoals eerder gesteld is in voorgaande beantwoording, is de bedrijfsvoering van dit woonzorginitiatief ter volledige verantwoording voor de initiatiefnemer. De gemaakte opmerking over koppelverkoop is in het kader van het onderhavig ruimtelijk plan niet relevant. Overigens, de initiatiefnemer heeft aan de gemeente bevestigd dat er geen sprake is van koppelverkoop. De bewoners kunnen gebruik maken van de aangeboden diensten, echter men is daartoe niet verplicht. Daarnaast kan er nog een nuance over het al dan niet toestaan van koppelverkoop worden geschreven: volgens het standpunt van Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (KCWZ) lijkt, mits goed onderbouwd en gecommuniceerd naar de bewoner, een koppelbeding voor wonen en zorg acceptabel.*
- *Het woonzorgconcept bestaat er juist uit dat mensen alleen betalen voor zaken die ze ook werkelijk nodig hebben en willen. Wanneer ze hier willen wonen, betalen ze inderdaad 150 euro per maand voor de geboden faciliteiten/concept. Dat weten ze vooraf, daar kiezen ze bewust voor.*

Uitleg over Relevante markt
Teneinde het marktaandeel te kunnen vaststellen, dient de relevante markt te worden bepaald. Hiertoe wordt eerst gekeken om welk product of welke dienst het gaat. Het Gerechtshof 's- Hertogenbosch

ging in het arrest van 14 februari 2006 uit van de combinatie wonen en zorg ten behoeve van 55 plussers. Verdedigd kan worden dat deze afbakening te eng is. De in de zorgcomplexen verleende zorg kan eventueel na het aanbrengen van enkele voorzieningen immers ook in bestaande woningen worden gegeven. Dit is ook precies de bedoeling van de extramuralisering Daarmee zijn er twee diensten: wonen en zorg. Vervolgens moet gekeken worden naar de geografische markt waarop deze beide diensten worden aangeboden. Vanuit het perspectief van de bewoners zal de markt vaak regionaal zijn. Er moet echter ook naar de aanbodkant worden gekeken. Woningen zijn niet te verplaatsen, zorg wel. Zorginstellingen en thuiszorg medewerkers kunnen bereid zijn hun medewerkers grote afstanden te laten
afleggen om zorg aan te bieden, waardoor de markt voor zorg bovenregionaal kan zijn.

Ook de gemeente Tynaarlo schrijft in haar in de “structuurvisie wonen” onder hoofdstuk; Inspelen op de veranderende zorgvraag:
“gelet op de marktomstandigheden en de behoefte van de nieuwe generatie ouderen om langer in hun eigen woning te blijven wonen, zal steeds meer nadrukkelijk gekeken moet worden naar levensloop bestendig maken van bestaan woningen en daarop afgestemde zorgarrangementen.”

Reactie gemeente:
- *Het initiatief bevordert een toename van het aantal levensloopbestendige woningen in de gemeente. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een belangrijke doelstelling in de Structuurvisie Wonen en wordt ingespeeld op de behoefte om goede woonvoorzieningen te bieden bij veranderende woonbehoeften.*
- *Het initiatief bevordert dat (kwetsbare) burgers zolang mogelijk de regie over hun eigen leven kunnen behouden, waarbij zelfredzaamheid voorop staat. Dit sluit aan bij de gemeentelijke Structuurvisie Wonen en bij de centrale thema’s van de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning).*

Zoals in de presentatie van dhr. Pathuis, projectontwikkelaar Pathuis Beheer Bv, is het dorp Zeijen een betrokken gemeenschap met wonen op het Platte Land met een voorkeur voor Rust, Ruimte en Natuur. Wanneer de gemeente mee gaat in de pilot wonen-zorg en recreatie wordt er afbreuk gedaan aan de missie en structuurvisie van de gemeente Tynaarlo. Namelijk dat de gemeente als “Groene Long” versterkt wordt.
In eerste instantie heeft de gemeente deze ambitie wel waar gemaakt door mee te gaan in de opzet van het landgoed Zeijen. Vervolgens lijkt de gemeente de ingezette ambitie te niet te doen met het goedkeuren van het genoemde voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente:
Gelet op de beoogde locatie in het buitengebied, is er in een vroegtijdig stadium afstemming gezocht met de provincie Drenthe. Daarbij is door de provincie medio 2015 in eerste instantie aangegeven dat het initiatief, gezien het aantal te realiseren woonruimten en de afstand tot het dorp Zeijen, niet direct passend is binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Samen met de gemeente heeft de provincie besloten dit initiatief op te pakken als een pilot waarvoor de randvoorwaarden helder worden gemaakt om mee te kunnen werken aan deze en soortgelijke initiatieven. De pilot moest daarbij een visualisatie geven van vooral de wijze waarop het initiatief zich manifesteert in zijn omgeving. In het vervolgproces is daarna een onafhankelijke landschapsarchitect, die gespecialiseerd is in boerenerven, gevraagd om te assisteren in de uitvoering van de pilot. Als vertrekpunt zijn daarbij de volgende randvoorwaarden benoemd:
- *De bebouwing van en rondom het erf moet enerzijds een boerenerf uitstraling behouden en een compacte cluster vormen. De relatie met het landgoed mag er in functionele zin zijn. In ruimtelijke zin moet echter geen verweving met het landgoed optreden.*
- *Anderzijds moet een ontwerp tot stand komen waarbij sprake is van een gedegen kwalitatieve uitwerking. Vooral dit laatste heeft te maken met de vernieuwende aspecten van deze ontwerpopgave in deze specifieke omgeving. Een gedegen ontwerpend onderzoek zowel op het gebied van architectuur als landschap zal leiden tot een zorgvuldige inpassing van deze nieuwe functie.*
- *Aanvullend is nader gestudeerd op de specifieke karakteristieken van het Zeijerveld. Een van de belangrijkste bronnen betreft de studie van K. Dilling, De ontginning van het Zeijerveld ('s-Gravenhage 1915).*

Deze randvoorwaarden hebben de basis gevormd voor het opgestelde landschapsplan, schetsplan en het ontwerp van de architect. Op basis van het bovenstaande beschreven proces, is de gemeente van mening dat er op zorgvuldige wijze is gewaarborgd dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de structuurvisie en missie van de gemeente.

Beschrijving van onze visie met betrekking tot implementatie van de structuurvisie gemeente Tynaarlo t.o.v. project Huis te Zeijen aan de hand van onderstaande citaten is:

Onze voor het wonen relevante ruimtelijke ambities voor de toekomst zijn:
• Een gemeente van verrassende rust door de waardevolle landschappen en grote natuurterreinen.
• Een groene gemeente met aandacht voor duurzame ontwikkeling.
• Een aangename woongemeente met karaktervolle, leefbare dorpen.
• Wonen in kleine kernen waar het samen leven nog centraal staat. –
• Een gemeente met gemeenschappelijke voorzieningen voor jong en oud.

Positief: Wij kunnen als positieve inbreng aangeven dat in samenwerking met de gemeente, Boermarke Zeijen, Werkgroep "Zeijerwiek" en inwoners van het dorp Zeijen geïnvesteerd wordt om het ontginningsgebied Zeijerveld te implementeren in de "Groene Long". Met name door onderhoud en beheer "Zeijerwiek", door Landgoed Zeijen, en Landgoed Zeijerveld.
Onder andere hebben wij persoonlijk als medewerker veehouderij 24 jaar onze inbreng mogen leveren aan dit landschap. Door schaalvergroting, megastallen/koeien uit de wei, grote landbouwmachines is het ontginningsgebied Zeijerveld te klein geworden als medewerker op een veehouderij bedrijf. Op dit moment kunnen we nog onze bijdrage leveren door het weiden van schapen rondom het Zeijerwiek.

Negatief:
- 16 levensloop bestendige woningen 250 m buiten het dorp gericht op ouderen, minder validen en/of gehandicapten doet geen recht aan de gemêleerde woonvisie als karaktervol leefbaar dorp Zeijen
- doet afbreuk aan cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van Zeijen/Zeijerveld.
- Centraliseren van 16 tot meer dan 30 bewoners verstoren ook bij normale bewoning het waardevolle landschap- en natuur beheer. Vooral m.b.t fauna.
- Het wonen op het erf Huis te Zeijen heeft geen toegevoegde waarde in de gemeenschappelijke voorziening voor jong en oud, deze voorziening heeft de gemeente gerealiseerd door de bouw van de MFA, de Zeijerhoogte.

Reactie gemeente:
- *Zoals eerder gesteld bevordert het initiatief een toename van het aantal levensloopbestendige woningen in de gemeente. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een belangrijke doelstelling in de Structuurvisie Wonen en wordt ingespeeld op de behoefte om goede woonvoorzieningen te bieden bij veranderende woonbehoeften.*
- *Zoals eerder gesteld is op basis van het omschreven traject met de provincie vindt er geen afbreuk plaats aan de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van Zeijen/Zeijerveld.*
- *In het kader van de omgevingsonderzoeken is er o.a. ecologisch onderzoek uitgevoerd. Er wordt voldaan aan de Flora- en Faunawet en het landschap- en natuurbeheer wordt niet verstoord.*
- *De multifunctionele accommodatie 'De Zeijerhoogte' in het dorp Zeijen voorziet in een maatschappelijke behoefte voor met name het dorp zelf en omliggende regio. Deze voorziening is niet van invloed op, danwel heeft geen relatie met het voorliggende bestemmingsplan. Het wonen op het erf is een woonzorg initiatief voor mensen die op zoek zijn naar een vertrouwde groene woonomgeving met service en zorg indien nodig.*

Overige kanttekeningen:
1) Een pilot – volgens de Nederlandse encyclopedie " een klein project of onderzoek dat bedoeld is om iets uit te proberen" Bij een pilot is het vooral van belang dat er stil gestaan wordt bij de implicaties voor de toekomst gegeven de verwachte werkelijke omstandigheden.

- levensloop bestendig en duurzaam wonen:
Nieuwbouw – bron: website gemeente Tynaarlo, duurzaam bouwen;

. Denk eraan dat installaties zo'n 15 tot 25 jaar meegaan en de buitenkant van een huis wel 100 jaar of meer!

Ad 1a. Klein project, In het kader van Wonen-Zorg en Recreatie is er geen sprake zijn van klein project. Gezien het feit dat er een bestemmingsplan wijziging voor 16 levensloop bestendige woningen wordt aangevraagd. Deze 16 duurzame woningen hebben tenminste een bestaansduur van 25 jaar.

Ad 1b. implicaties voor de toekomst,
Gemeente en provincie hebben tijdens het onderzoeksproces voorwaarden gesteld waaraan het project moet voldoen om kans van slagen te geven.
Hiernaast is voor het verkrijgen van een positieve grondhouding van de gemeenteraad;
- Tijdens de gemeenteraadsvergadering dd 31-03-2015 door de wethouder aangegeven dat zij “niet streven” naar meerdere project initiatieven in het buitengebied.
Uitgaande van bovenstaande gegevens heeft de status “pilot” geen waarde. Immers zowel gemeente in hun visie bestemmingsplannen wonen en buitengebied, als gemeenteraadsleden verwoorden in de raadvergadering, dat het een mooi initiatief is, niet passend bij het buitengebied.

Reactie gemeente:
Zoals eerder gesteld is, is in de vergadering van de gemeenteraad op 31 maart 2015 unaniem besloten om een positieve grondhouding in te nemen voor uitvoering van dit initiatief in het buitengebied en om hiervoor een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In de vergadering van de gemeenteraad op 10 mei 2016 is conform het voorstel besloten de formele procedure te starten door het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Derhalve is er voldoende bestuurlijk draagvlak om dit initiatief in het buitengebied mogelijk te maken. De status van ‘pilot’ heeft wel degelijk waarde, gelet dat het initiatief gekenmerkt wordt als een unieke ontwikkeling in het buitengebied, die voorziet in een ruimtebehoefte waarin elders in de regio nog niet is voorzien.

- m.b.t. de onderbouwing van het maatschappelijk draagvlak refereert wethouder Mw Engels naar de belangstelling en opkomst tijdens de informatie bijeenkomst in Zeijen (die overigens in tegenstelling van de genoemde informatie, 1 keer heeft plaats gevonden) naar de opkomst van 90 personen. Bij het houden van de informatie bijeenkomst georganiseerd door de werkgroep EnergieRijkZeijen, was tevens een opkomst van meer dan 90 personen uit de schoolkring. Genoemde opkomst zegt meer iets over belangstelling van inwoners van Zeijen, het getal 90 belangstellenden is niet één op één te projecteren op het draagvlak voor het project Huis te Zeijen.

Reactie gemeente:
De gemeente wil benadrukken dat het creëren van draagvlak, met als doel om de toekomstige woningen te verkopen, niet ter verantwoording is van de gemeente. Overigens, heeft de gemeente vertrouwen in de werkwijze en manier van communiceren van de initiatiefnemer.

2) Ruimte voor ruimte Drenthe: bron; ervenconsulenten.
In antwoord op de vraag van dhr. Pieters m.b.t. Ruimte voor Ruimte beleid provincie Drenthe
De ruimte voor ruimte regeling maakt het mogelijk om in de provincie Drenthe na de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende (voormalig) agrarische bebouwing een compensatiewoning te realiseren. Voorop staat verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

Woning met bijschuur Rheerweg 13, - ligging ong. 600 m tegenover Min. Cremerstraat 8.

Bron: Streetview. google maps.

Minister Cremerstraat 8 Zeijen,

Minister Cremerstraat 5, Zeijen

Bovenstaande documentatie verbeeld dat het bijgebouw Minister Cremerstraat 8 past in het landschapsgebied, in het verleden toegestaan door de voormalige gemeente Vries.

Overige punten m.b.t tot ruimte voor ruimte;

punt – 2.000 m2 slopen, 1 compensatiewoning mogelijk, reguliere inpassing
Voor het realiseren van het wonen rondom het erf te Zeijen, wordt ong. 1050 m2 bedrijfsgebouwen afgebroken. De regel 1 compensatiewoning wordt ruimschoots overschreden met 16 levensloop bestendige woningen.

 punt Er moet altijd sprake zijn van een <u>substantiële vermindering</u> van het aantal vierkante meters bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie
Naast de woningen in combinatie met Bed en Breakfast en 4 naast de boerderij gelegen woningen met mogelijkheden voor logies, ziekenhuis verplaatste zorg, revalidatie en respijtzorg, is er <u>geen sprake van substantiële vermindering</u> van het aantal vierkante meters bebouwing.

 punt c. Compensatiewoningen mogen niet worden gebouwd in gebieden die in de omgevingsvisie zijn aangewezen met de functie natuur of beekdal.

Maatwerk kan een oplossing bieden en is van toepassing en wenselijk als de deze kwaliteit van het landschap kan verbeteren. Het zoeken naar een locatie voor compensatiewoningen is maatwerk Voor dit punt verwijzen wij naar de visie van de gemeente Tynaarlo naar het zicht op waardevolle landschappen. In dit geval van toepassing op het landgoed Zeijen. Aansluiting dan wel inpassing in bestaande dorpskern is in dit geval de voorgeschreven toepassing. In onze zienswijze hebben wij het hierop aansluitend het voetbalveld aan de Rheeërweg in Zeijen als voorbeeld genoemd. De gemeente noemt in zijn reactie deze optie als niet passend in het beekdal gebied. Uit dit antwoord blijkt dat de gemeente onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar werkelijke stand van zaken omdat:

- volgens hetzelfde onderzoek behorende bij bestemmingsplan buitengebied wordt beschreven dat <u>de huidige voetbalvelden ook niet passen in het beekdal gebied van Zeijen.</u>
- Er vanuit de belangenvereniging Zeijen een werkgroep bezig is met het ontwerpen van een woonplan, passend in het esdorp, die verplaatsing van het voetbalveld mogelijk maakt.
- Overige alternatieven zijn:
  Levensloop bestendig maken van senioren woningen aan de Margrietstraat in Zeijen.
- Ruilverkaveling bv. met akkerland ook gelegen aan de Rheeërweg. Aansluitend aan de woonwijk en ongeveer 500 m gelegen vanaf dorpskern, passende infrastructuur, nabij gemêleerde woonwijk en tevens passend te maken in het esdorp landschap.

Reactie gemeente:

- *Er wordt gerefereerd aan de regeling Ruimte voor Ruimte. De ruimte voor ruimte regeling maakt het mogelijk om in de provincie Drenthe na de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende (voormalig) agrarische bebouwing een compensatiewoning te realiseren. Voorop staat verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Het uitgangspunt van de regeling is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente wil benadrukken dat het voorliggende initiatief niet voldoet aan de voorwaarden van deze Ruimte voor Ruimte regeling. Daarom heeft, zoals ook eerder is beschreven, een zorgvuldig afstemmingstraject plaatsgevonden met de provincie Drenthe. Op grond van de uitkomsten is door de provincie geconcludeerd dat het beoogde woonzorgconcept middels het nieuwe bestemmingsplan kan worden toegestaan.*
- *Er wordt gerefereerd aan het beekdal. Volledigheidshalve wil de gemeente benadrukken dat het perceel Minister Cremerstraat 8, op welke de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden, in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' geen dubbelbestemming 'waarde-beekdal' kent. Derhalve zijn ook de bepalingen die gelden voor de bestemming 'beekdal' niet van toepassing op dit perceel.*

Provinciebreed is in het kader van beleidsplannen ook gevraagd samen te werken met omliggende gemeenten. In dit kader heeft de gemeente Noordenveld beschreven dat er geen ruimte is voor woningbouw in buitengebied. Dit geld ook voor het verbouwen van schuren naar woningen. Concluderend zien wij het als taak van de gemeente verder te kijken dan het gepresenteerde plan aan de minister Cremerstraat 8.

Reactie gemeente:
Dit initiatief heeft de goedkeuring van de provincie Drenthe. Zoals is beschreven, is daarmee een zorgvuldig afstemmingstraject doorlopen. De provincie beoordeelt op provinciaal niveau en houdt dus daarmee ook rekening met andere gemeenten in de regio.

3) Tijdens een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd door de is de vraag gesteld wie er in aanmerking komen voor bewoning. Kort gezegd is deze vraag beantwoord met de opmerking: "Iedereen die bereid is de maandelijkse kosten voor faciliteiten á €150,00 te betalen, komt in aanmerking". Dit betekent dat ook mensen zonder zorgvraag nu of in de toekomst aanspraak kunnen maken op een woning. Dit is een aanvullend punt bij het inzicht in de overweging voor een woonwijk in het buitengebied .

Reactie gemeente:
Door de initiatiefnemer is aangegeven dat het concept er juist uit bestaat dat mensen alleen betalen voor zaken die ze ook werkelijk nodig hebben. Wanneer ze hier willen wonen, betalen ze inderdaad 150 euro voor de geboden faciliteiten/concept. Dat weten ze vooraf, daar kiezen ze bewust voor. De gegronde verwachting van de initiatiefnemer is, met name ook op basis van de reeds getoonde interesse, dat er alleen mensen met een actuele dan wel met een toekomstige zorgvraag in aanmerking willen komen voor bewoning.

4) Werkgelegenheid;
Persoonlijk heb ik moeten ervaren dat werkgelegenheid een relatief gebied is. Ondanks mijn werkloosheid en expertise in de zorg is er bij Beter Thuis Wonen geen plaats voor mij vanwege "te veel ambitie".

Ondanks bovengenoemde punten hebben wij nog niet alle discrepanties tussen de visies van de provincie Drenthe, Gemeente Tynaarlo en voorgenomen wijziging van bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8, benoemd. Onder andere:

- Cultuur historische functie boerderij Huis te Zeijen,
- inkrimping boven uitbreiding,
- is er een grens in de belasting van het wonen aan de Minister Cremerstraat?
  Buiten het dorp wonen betekent ook al accepteren van landbouwverkeer wat steeds groter en zwaarder wordt, (mest)vrachtwagens rijden af en aan.
  Nu ook nog een woonwijk waarbij er naast bewoners ook toename komt van sociale netwerk voortkomend uit wonen?
- Is er een onafhankelijk woonwensen onderzoek m.b.t dit plan beschikbaar?

- Hoe ligt de inbreng verhouding burgers t.o.v projectontwikkelaars m.b.t bestemmingsplan wijzigingen. Kennis en financiën t.o.v. burgers?
- Hoe gaan omliggende gemeenten om met dergelijke vragen?

Reactie gemeente:

- *De voormalige boerderij 'Huis te Zeijen' heeft in het vigerende bestemmingsplan een beeldbepalende aanduiding. Deze aanduiding wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij de ontwikkeling van het schetsontwerp wordt het omliggende gebied, dat unieke cultuurhistorisch en landschappelijke waarden heeft, gerespecteerd.*
- *Inkrimping boven uitbreiding: het is onvoldoende duidelijk wat hiermee wordt bedoeld en in welke context dit moet worden geplaatst.*
- *Eerder is beschreven dat de Minister Cremerstraat een zogenaamde erftoegangsweg is met een maximaal toegestane snelheid van 60 km per uur. Indien daar aanleiding voor bestaat, kunnen er toekomstige verkeersmaatregelen worden getroffen ter voorkoming van overlast.*
- *Voor gegevens over woonwensen wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan op blz. 18 en 19. Daarin wordt verder ingegaan op uitkomsten van het rapport 'Woonzorgprognose Gemeente Tynaarlo' en de Structuurvisie Wonen.*
- *De gemeente wil (nogmaals) benadrukken dat het creëren van draagvlak met als doel om de toekomstige woningen te verkopen geheel ter verantwoording is van de initiatiefnemer. Eveneens geldt dit voor het onderdeel financiën.*
- *Zoals eerder vermeld, beoordeelt de provinicie op provinciaal niveau en houdt dus daarmee ook rekening met andere gemeenten in de regio.*

Leidt Wonen rondom het erf Huis te Zeijen naar landschapsontwikkeling of Paard van Troje?

Gelet op bovengenoemde punten blijven wij bezwaar uitspreken tegen deze bestemmingsplan wijziging.

Met vriendelijke groet;

[redacted]

Slotconclusie gemeente:
De aangevoerde zienswijzen leiden niet tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan. Derhalve zijn deze zienswijzen ongegrond.

Bijlage 1 Brief Provincie Drenthe

provinciehuis Westerbrink 1, Assen
postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.drenthe.nl
(0592) 36 55 55

provincie Drenthe

Zaaknr.
Ref.nr.
Ingekomen gem. Tynaarlo
15 JUN 2016
Team

Aan:
Gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

Assen, 14 juni 2016
Ons kenmerk 201600548-00641082
Behandeld door mevrouw B.K. Hendriks (0592) 365460
Onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 24 mei 2016 ligt als gevolg van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 20 mei 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerp-besluit met bijbehorende stukken tot vaststelling van het bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen. De kennisgeving is als gevolg van lid 1 sub b van voormeld artikel gelijktijdig met die plaatsing langs electronische weg toegezonden aan de betreffende diensten van rijk en provincie.

In de door provinciale staten op 2 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.
Initiatiefnemer heeft het voornemen een innovatief woonzorgconcept in de nabijheid van het dorp Zeijen te realiseren. De reeds bebouwde locatie ligt op circa 250 m van de bebouwde kom. Het voornemen is om 16 levensloopbestendige grondgebonden wooneenheden te realiseren, waarbij een beroep op zorg en/of service kan worden gedaan.

Op 19 april 2016 is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, door ons advies uitgebracht over het voorontwerp bestemmingsplan.
In onze reactie is aangegeven dat de volgende aspecten van provinciaal belang worden geacht:
- Wonen
- Archeologie

Wij hebben geconstateerd dat de door ons gemaakte opmerkingen in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Voor wat betreft het aspect wonen is het initiatief meegenomen in de planningslijsten van de regio Groningen-Assen en de regionale woonvisie en heeft derhalve regionale afstemming plaatsgevonden. Voor wat betreft het aspect archeologie is het plan conform de gemaakte opmerkingen aangepast. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

Indien het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen reactieve aanwijzing zullen geven.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

mevrouw drs. J.R.M. Tolsma,

Teamleider team Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 2 Schriftelijke reactie Waterschap

Geachte heer Feenstra,

U ontvangt hierbij onze reactie op dit ontwerp-bestemmingsplan.
Het had, en heeft onze instemming. Een zienswijze kenbaar maken is voor ons niet nodig.

Met vriendelijke groet,

E.W. (Edwin) Rittersma
Beleidsmedewerker watersystemen

Waterschap Noorderzijlvest

050-304 8337
e.w.rittersma@noorderzijlvest.nl
advies@noorderzijlvest.nl

Stedumermaar 1 Postbus 18
9735 AC Groningen 9700 AA Groningen
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag
KvK nr. 50130994