



Zaaknummer: 38129

Raadsvergadering d.d. 26 maart 2019 agendapunt 10

Aan: De Gemeenteraad

Vries, 5 maart 2019

Portefeuillehouder:	R.A. Kraaijenbrink
Behandelend ambtenaar:	H. Feenstra
Doorkiesnummer:	807
E-mail adres:	h.feenstra@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1. Raadsbesluit (bijgevoegd) 2. Zienswijzennota 3. Bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen' als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1730.BPCremerstr8Zeij-0401 vaststellen, overeenkomstig het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen en de zienswijzennota.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Pathuis en Partners en Beter Thuis Wonen Thuiszorg hebben het voornemen om aan de Minister Cremerstraat 8 in Zeijen een innovatief woon-zorgconcept te realiseren. De locatie ligt op circa 250 meter van de bebouwde kom. Het plan 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 8 kamers gerealiseerd, waarvan er vier naast de boerderij zijn gelegen. Deze kamers zijn bestemd voor het verstrekken van logies en voor revalidatie, respijtzorg en ziekenhuis verplaatste zorg.

Eerder is voor deze ontwikkeling een bestemmingsplan vastgesteld, echter dat is in 2017 vernietigd door de Raad van State. Na deze uitspraak hebben de initiatiefnemers laten weten het plan te willen voortzetten middels een nieuwe procedure.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

Op 28 augustus 2018 hebben wij u schriftelijk geïnformeerd om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor de formele procedure. Tijdens deze periode van zes weken is er één zienswijze ontvangen, welke is beantwoord in de bijgevoegde zienswijzennota. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad. Door de Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest zijn geen zienswijzen ingediend.

Wat ging er aan vooraf

Nadat het voorgaande bestemmingsplan is vernietigd, is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De motivering van de rechter was vooral gericht op een onvoldoende onderbouwing van de actuele behoefte aan de beoogde woonzorgwoningen en onvoldoende waarborg dat de woningen uitsluitend in combinatie met de zorgvoorzieningen worden gerealiseerd. Ook was niet vastgelegd welke oppervlakte maximaal mag worden bebouwd.



In het nieuwe bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Raad van State. Daarbij is het volgende van belang:

- Het oorspronkelijke planconcept blijft ongewijzigd. Daarin komen 16 levensloopbestendige wooneenheden waarbij een beroep op zorg en/of service kan worden gedaan indien nodig. De bestaande boerderij wordt getransformeerd tot een ontmoetingsplek waar gezamenlijk gekookt en gegeten kan worden. Het zorgsteunpunt biedt zorg in combinatie met dagbesteding. Verder zal er kleinschalige horeca en logies worden aangeboden, al dan niet in combinatie met ziekenhuisverplaatste zorg en respijtzorg met maximaal 8 kamers.
- De initiatiefnemer heeft een behoefteonderzoek laten doen door het Trendbureau Drenthe. Uit het onderzoek blijkt dat er regionaal ruimte is voor een woonzorginitiatief als Huis te Zeijen.
- De gemeente heeft een in de eerste helft van 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd om meer zicht te krijgen op diverse ontwikkelingen die zich op dit moment of in de nabije toekomst manifesteren. Onderdeel hiervan is ook de behoefte aan wonen met zorg. Uit het concept rapport blijkt dat als gevolg van de vergrijzing de vraag naar verzorgd wonen in de gemeente Tynaarlo de komende jaren zal toenemen van een behoefte van 300 woningen in 2018 naar 400 woningen in 2028.
- In de juridische regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat er zorgwoningen uitsluitend in combinatie met het zorgsteunpunt zijn bestemd. Dit is een aanscherping van het vernietigde plan, waarin stond dat de gronden voor 'wonen' waren bestemd. Ook wordt in deze regels een percentage vastgelegd van de maximaal te bebouwen oppervlakte.
- Om in aanmerking te komen voor een woning zal ook een leeftijdscriterium worden opgenomen. Dit criterium zal privaatrechtelijk worden vastgelegd tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Hoe informeren we de inwoners?

De indiener van de zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd en ontvangt daarbij een afschrift van de zienswijzennota. De vaststelling wordt openbaar gemaakt middels de gebruikelijke publicaties.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na vaststelling door de gemeenteraad kan nog beroep bij de Raad van State worden ingediend. Gelet op het feit dat het hier een ontwikkeling betreft van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, is op de vaststelling van dit bestemmingsplan de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat er versnelde proceduretermijnen gelden bij een ingediend beroep en dat de Raad van State binnen zesentwintig weken na afloop van de beroepstermijn uitspraak moet doen.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Er vindt volledig kostenverhaal plaats. Daarvoor is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Een exploitatieplan is derhalve niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

mr. J. Th. van Nieukerken,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 10

Betreft: **Vaststelling Bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen**

Raadsvoorstel d.d. 05-03-2019

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,

overwegende,

- dat naar aanleiding van de zienswijzenperiode van het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze is ingediend,
- dat de inhoud van deze zienswijze is verwoord in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen',
- dat de ingediende zienswijze geen gronden bevat tot het wijzigen van het ontwerpbestemmingsplan en de hieruit voortkomende gebruiks- en bouw mogelijkheden,
- dat het bestemmingsplan is opgesteld ter ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, als bedoeld in bijlage I onder punt 3.1 van de Crisis en herstelwet (bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied),

Gelet op artikel 3.1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en bijlage I onder punt 3.1 van de Crisis- en herstelwet;

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen' als vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.1730.BPCremerstr8Zeij-0401 vaststellen overeenkomstig de zienswijzennota.
2. Geen exploitatieplan vaststellen.

Vries, 26 maart 2019

De raad voornoemd,

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

P. Koekoek, griffier