

gemeente
Tynaarlo



ZIENSWIJZENNOTA
ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
MINISTER CREMERSTRAAT 8 TE ZEIJEN

INHOUDSOPGAVE

	blz.
1. Inleiding	4
2. Beantwoording zienswijze	5
3. Ambtshalve wijzigingen	13
4. Conclusie	14

1. Inleiding

Aanleiding

Huis te Zeijen BV 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 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. Het hele plan wordt duurzaam en energieneutraal uitgewerkt.

Daar het concept zich richt op zorg en niet bedoeld is als woningbouwproject voor alle doelgroepen, wordt iedere eigenaar verplicht een vaste periodieke bijdrage te doen voor zorg en service. Er worden bij de verkoop of verhuur ook leeftijdsriteria gehanteerd door de ontwikkelaar. Gemeente en ontwikkelaar hebben hier, ter ondersteuning van de intenties van het bijzondere gemengde karakter van het plan met koppeling van zorgsteunpunt en wonen, ook onderling privaatrechtelijke afspraken over gemaakt.

Om dit initiatief te kunnen realiseren heeft de gemeenteraad in oktober 2016 het bestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen' vastgesteld. Vervolgens is tegen dat besluit beroep aangetekend, wat ertoe heeft geleid dat de Raad van State in mei 2017 het bestemmingsplan heeft vernietigd. Na de uitspraak heeft de initiatiefnemer laten weten het plan te willen voortzetten middels een nieuwe planologische procedure. In dat kader is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarvan het ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Periode van ter inzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijlagen heeft vanaf 17 oktober 2018 ter inzage gelegen voor de wettelijke duur van zes weken. Tijdens deze periode is er een inloopbijeenkomst georganiseerd op 8 november. Er is door één buurtbewoner een zienswijze ingediend. Deze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Overlegreacties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan ook toegezonden aan de Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest. Beide instanties hebben geen zienswijze ingediend.

2. Beantwoording zienswijze

In dit hoofdstuk is de ingediende zienswijze letterlijk weergegeven. De beantwoording van de gemeente is in de grijs gearceerde kaders opgenomen.

Middels deze brief willen wij onze zienswijze en bezwaar indienen over het bouwen van 16 levensloopbestendige woningen buiten de bebouwde kom van Zeijen.

In hoofdlijn betreft het plan de aanvraag voor het opzetten van een woonwijk in het buitengebied.

Gezichtspunten die wij willen inbrengen zijn:

- Het contact met de Raad van State 2017
- Aandachtsgebieden vervolg planprocedure, m.b.t. uitkomsten onderzoeken en juridische aanpassing zorgwoningen
- Ruimtelijke ontwikkelingen Zeijen 2017-2018, cultureel erfgoed en landschap

De eerste aanvraag voor deze bestemmingsplan wijziging was voor ons gestart in maart 2016. Zowel het door ons ingediende bezwaar als het betoog is in de tijd verworpen door de gemeente Tynaarlo. Dit heeft geleid tot het inzetten van beroep bij de Raad van State.

De Raad van State heeft op 24 mei 2017, het beroep gegrond verklaard, op normen die niet strekken tot bescherming van onze belangen, zodat het bestreden besluit dient te worden vernietigd. Deze bescherming van belangen is gelegen in het behouden van het landelijke karakter van de omgeving en het behoud van een goed woon- en leefklimaat, waarbij het aanliggende project Minister Cremerstraat 8, niet onnodig wordt bebouwd.

Voor ons was de zitting een unieke ervaring met name vanwege het feit dat de voorzitter van de Raad op een professionele wijze alle ter zitting verschenen partijen de gelegenheid heeft gegeven zich volledig te uiten over de ingenomen standpunten. Wij hebben in deze procedure voor het eerst mogen ervaren dat we in een democratie leven met gehoor op onze bezwaren. Daarvoor hebben wij onze dank uitgesproken aan de voorzitter en de griffier.

Deze ervaring heeft ons ook gesterkt in de periode na de uitspraak van de Raad van State, waarbij zakelijke keuzes op ons als burger in het sociale milieu, werden uitgespeeld.

Inmiddels heeft het projectbureau Pathuis en Partners in samenwerking met thuiszorg organisatie "Beter Thuis Wonen" de tekst van het plan aangepast.

In een brief ontvangen op 16 oktober 2018 namens B&W van de gemeente Tynaarlo, zijn wij geïnformeerd over een nieuwe, dan wel het vervolg van de planprocedure voor Minister Cremerstraat 8 te Zeijen. Daarin wordt vermeld dat de initiatiefnemers het woonzorginitiatief willen voorzetten.

Naar aanleiding van de gronden voor vernietiging door de Raad van State zijn uitkomsten gewijzigd. Daarbij blijft het oorspronkelijke planconcept ongewijzigd.

Verkorte weergave van de aandachtspunten zijn:

- Oorspronkelijk planconcept blijft
- initiatiefnemer heeft behoefteonderzoek door Trendbureau Drenthe laten doen aangevuld met woningmarktonderzoek van de Gemeente Tynaarlo
- Conclusie onderzoek van de Gemeente, de vraag naar verzorgd wonen stijgt, ook buiten de kernen van de Vries, Eelde, Zuidlaren
- Bestemming wonen wordt aangepast naar zorgwoningen die uitsluitend in combinatie met zorgsteunpunt zijn bestemd

Inhoudelijk blijft de bouw van 16 levensloop bestendige woningen staan. De aanmeldnotitie m.e.r. beoordeling, beschrijft "De hoofdfunctie van het plangebied wordt wonen"

(BugelHajemaAdviseurs Projectnr. 247.59.00.0, Pag. 4)

Beantwoording

De inhoud van de aanmeldnotitie behandelt wat relevant is in het kader van de milieueffect rapportage. Voor de toetsing t.a.v. milieueffecten is niet relevant of wordt gesproken over 'wonen' of over 'gemengd wonen met zorg'. In het bestemmingsplan wordt juridisch geregeld wat daadwerkelijk wordt toegestaan. Daarin hebben de gronden de bestemming 'Gemengd – Wonen met zorg'. Vervolgens is in de regels aangeduid dat het zorgwoningen betreft.

In de bijlage bij het bestemmingsplan staat het behoefteonderzoek door Trendburo Drenthe onder de titel "Samen Zorgzaam Wonen" op verzoek van Marja Takens en Bert Pathuis. Dit behoefteonderzoek is gebaseerd op literatuurstudie.

Het woningmarkt onderzoek van de gemeente Tynaarlo is een conceptrapport uitgevoerd door Companen. Opvallend is de aantekening dat "de respons voor de Gemeente Tynaarlo te klein is om tot uitkomsten op gemeenteniveau te komen".

Dit maakt dat beide onderzoeken gebaseerd zijn op mogelijke veronderstellingen. In geen van beide onderzoeken komt naar voren dat er op dit moment een tekort of een tekort is te verwachten, aan senioren woningen in het buitengebied in de gemeente Tynaarlo.

Wel staat er omschreven;

dat als gevolg van vergrijzing de vraag naar verzorgd wonen binnen de gemeente zal toenemen, van 300 woningen in 2018 naar 400 woningen in 2028.

In geen van beide onderzoeken wordt aangetoond dat het noodzakelijk is om een locatie met zorgwoningen buiten de bebouwde kom creëren. Ook is de het de vraag of het nodig is dat bijna 20% van het mogelijk berekende tekort in het buitengebied van Zeijen opgevangen moet worden.

Beantwoording

Zowel het behoefteonderzoek als het woningmarktonderzoek tonen aan dat het beoogde initiatief in Zeijen inspeelt op een specifieke groeiende behoefte naar woonzorgvormen. Hiervoor is veel literatuurstudie verricht, daarnaast zijn de uitkomsten van het woningmarktonderzoek voorgelegd aan diverse marktkenners. Middels panelgesprekken zijn de onderzoeksresultaten aangescherpt en kwalitatief verdiept.

De kanttekening over een te kleine respons, vermeld in paragraaf 1.3 van het woningmarktonderzoek, heeft alleen betrekking op het enquête-onderzoek Woon Onderzoek Nederland 2015. Dit is een door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties uitgebracht rapport. Om de uitkomsten voor de gemeente Tynaarlo hiervan toch op juiste waarde te kunnen schatten, heeft Companen gebruik gemaakt van een referentiegebied van Tynaarlo en vergelijkbare buurgemeenten. Daarnaast blijkt uit de werkwijze van Companen dat gebruik is gemaakt van diverse andere bronnen om te komen tot een representatief beeld voor de gemeente Tynaarlo.

In het onderzoek van Companen wordt aangegeven dat de doelgroep voor verzorgd wonen voor ouderen in de periode 2018 – 2028 zal toenemen, van 300 woningen anno 2018 naar 400 woningen in 2028. Tevens wordt geconstateerd dat het bestaande aanbod (140 woningen voor deze doelgroep) aanzienlijk lager ligt en dat op dit moment er dus een tekort is ca. 160 woningen in deze categorie. Dit brengt de totale ruimte voor toevoeging in het aanbod van verzorgd wonen voor ouderen dus op ca. 260 woningen tot 2028. De in onderhavig plan beoogde toevoeging bedraagt 16 woningen, hetgeen dus ongeveer 6% van de geraamde behoefte bedraagt.

De onderbouwing waarom gerechtvaardigd is dit initiatief buiten de bebouwde kom te realiseren, hebben wij zowel in het vorige als in het huidige bestemmingsplan in de toelichting opgenomen. De Raad van State heeft in de uitspraak van 24 mei 2017 (onder punt 5.11.) toegelicht dat er voldoende grond is om het initiatief buiten de bebouwde kom te realiseren, door te stellen: "De ligging van de locatie van de beoogde ontwikkeling in combinatie met het woonzorg- en serviceprogramma is, gelet op het voorgaande, zodanig dat wordt ingespeeld op een specifieke woonzorgbehoefte. In verband hiermee is aannemelijk dat er binnen het bestaand stedelijk gebied niet of nauwelijks aan deze specifieke woonzorgbehoefte kan worden voldaan". Ook stelt de Raad van State onder punt 5.9 dat het aannemelijk is gemaakt dat de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op een bijzonder woonmilieu dat een afwijking van het gemeentelijk beleid rechtvaardigt en dat uniek is voor Drenthe.

- Juridisch is de bestemming "wonen" aangepast naar "zorgwoningen".

Tijdens de zitting bij RvS is gesproken over zorg en mensen die zorg behoeven. Iedere Nederlandse burger heeft recht op zorg ongeacht woon- of verblijfplaats. De voorzitter heeft dit recht getypeerd als een politieke keuze die niet in die zitting thuis hoort.

Met betrekking tot genoemde plan, ingaande op de verkoop van woningen aan welgestelde ouderen, wordt er een uitzonderingspositie gecreëerd voor de welgestelde burger. Dit is in strijd met het burgerlijke gelijkheidsbeginsel rondom gezondheidszorg.

In de regels bij het bestemmingsplan staan de termen zorgwoningen en zorgsteunpunt nader omschreven namelijk.

1.54 zorgwoningen:

Een woning of wooneenheid, die deel uitmaakt van een cluster van woningen gelegen op korte afstand van een zorgsteunpunt, die wordt gekenmerkt door gelijkvloersheid, rolstoeltoegankelijkheid en andere voorzieningen (alarmering enz.), en daarmee geschikt is voor bewoners met een beperkte zelfredzaamheid die met zorg- en ondersteuning zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.

1.53 zorgsteunpunt

dagelijks bemenste standplaats in een gebouw van waaruit zorgaanbieders zelfstandig wonende ouderen of mensen met een beperking zorg op afroep kunnen verlenen;

Tevens wordt in het schrijven van B&W genoemd:

- "om in aanmerking te komen voor wonen zal de initiatiefnemer een leeftijdscriterium handteren die privaatrechtelijk is vastgelegd".

Het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan zorgwoningen en zorgsteunpunt. Er zou verwacht kunnen worden dat er criteria worden geformuleerd om voor een zorgwoning in aanmerking te komen. Nergens in het plan of onderzoek worden zorgcriteria beschreven. Dit geldt ook voor de 8 logieskamers waar mensen met een zorg- of hulpvraag tijdelijk kortdurend verblijven.

Het is onduidelijk wat de relevantie is van het privaatrechtelijk vastleggen van een leeftijdscriterium voor een zorgwoning.

Beantwoording

Criteria om in aanmerking te komen voor een zorgwoning maken inderdaad geen deel uit van het bestemmingsplan. De gemeente toetst het plan op de regels van artikel 3.1, 3.2 en 3.5 en acht dit voldoende borging om de bijzondere doelstelling van dit plan vast te leggen. Het leeftijdscriterium is in het bestemmingsplan niet opgenomen omdat dit geen ruimtelijk relevant criterium is en de gemeente dit in z'n algemeenheid niet in planregels wenst te reguleren richting de gebruiker van de

zorgwoning. Het is privaatrechtelijk wel geregeld, als extra waarborg richting de ontwikkelaar en om te benadrukken dat de woonzorgvoorziening ten goede komt aan de beoogde doelgroep. Uit het behoeftersrapport blijkt dat deze doelgroep voor deze woonzorgvoorziening zich bevindt in de leeftijdscategorie van 55 jaren en ouder.

Met de huidige innovaties en technieken kunnen alle woningen getransformeerd worden naar een zorgwoning. Daarmee is deze geschikt te maken voor bewoners met een beperkte zelfredzaamheid die met zorg- en ondersteuning zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Daarnaast is het zeer goed mogelijk om de technieken zo nodig tijdelijk in te zetten zodat de woning nadat de zorg niet meer nodig is, terug te brengen voor gebruikelijke bewoning.

M.b.t een zorgsteunpunt; Alle zorgorganisaties hebben een steunpunt / aanmeldpunt, receptie of telefonisch contactpunt waar zorg aangevraagd kan worden. Daar waar intensieve- of 24 uurszorg geïndiceerd is wordt dit op verwijzing van huisarts, ziekenhuis of via WMO ingezet. Acute zorg 24 uurs zorg hoort bij de huisartsen/huisartsenpost of SEH en is een andere problematiek die in dit plan niet thuis hoort. Mensen in langdurige of complexe zorg hebben een casemanager die de belangen van de patiënt waarborgt. Binnen de gemeente Tynaarlo zijn tenminste nog 3 andere thuiszorgorganisaties geregistreerd die 24 uurs-verpleging/verzorging en personenalarmering organiseren. Wanneer er in de 24-uurs zorg complicaties ontstaan dan dient dit probleem in het organisatie systeem opgelost te worden. Het wonen in eigen zorgwoningenwijk kan en mag hier geen onderscheid in maken.

Beantwoording

De praktijk leert dat niet iedereen de keuze maakt om de bestaande eigen woning te transformeren naar een geschikte zorgwoning. De gemeente wil ook de mogelijkheid bieden om andere keuzes te maken. Het woonzorginitiatief biedt de gelegenheid aan mensen die hiervoor kiezen om te beschikken over een gelijkvloerse, levensloopbestendige woning waarbij de gewenste zorgvoorzieningen direct binnen handbereik zijn en mensen ook voor elkaar kunnen zorgen.

In aanvulling op het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen zijn, is de ligging van een woonwijk aan de Minister Cremerstraat 8, omstreken. In de periode 2016 – 2018 hebben zich namelijk een aantal ruimtelijke ontwikkelingen voorgedaan.

1. Zo heeft er een heftige brand plaats gevonden in de kern van Zeijen waarbij een agrarische loods is afgebrand. Naast dat dit pand gevestigd is in de kern van het dorp is het ook nog gelegen aan het cultuur- historische natuurgebied "Zeijerwiek" Bij aanvraag voor herbouw van de loods hebben burgers aangegeven dat deze beter in het agrarische gebied opgebouwd kan worden. Op grond van het bestaande bestemmingsplan is er nu een beeldbepalende **megaloods** opgetrokken direct naast Drents-Historische Woonboerderijen. Deze megaloods is te typeren als ernstige verloedering van de dorpskern.
2. Op het adres Minister Cremerstraat 5, recht tegenover Minister Cremerstraat 8, hebben gemeente en provincie ingestemd met het realiseren van een **melkvee industrie** voor het houden van 600 koeien. Het grootste melkvee industrieel bedrijf in de provincie Drenthe. Alleen al voor de verwerking van de mest die deze koeien produceren moet 1 vrachtwagen 3 x rijden. Rit 1 om de mest naar de mestvergister in Tynaarlo te brengen, vervolgens wordt het restproduct, rit 2, weer terug gebracht naar het industriebedrijf voor opslag. De 3^e vrachtrit wordt ingezet voor verplaatsing naar de mestcontainer bij het land waar landbouwmachines dit in de grond verwerken. Dit alles volgens de regelgeving passend binnen het bestemmingsplan.

3. In het kader van planmatige kavelruil Drenthe is met subsidie een veehouderij bedrijf verplaatst van de bebouwde kom, Hoofdstraat 9 in Zeijen, naar een vrijgekomen agrarisch bedrijf. Het plan is gepresenteerd tijdens het symposium "Circulaire Boermarkte Zeijen" Casper Kloos, Leefbaar Tynaarlo, was bij het symposium aanwezig. In een glossy nieuwbrief wordt zijn reactie op het boermarkteplan geciteerd o.a. met de woorden "Het is van groot belang om het ruimtebeslag van de energietransitie, de klimaatopgave goed te bewaken" * zie pag. 4
4. Aan de Hoofdstraat, binnen de bebouwde kom staat een perceel grond te koop, ook aansluitend aan het historisch natuurgebied "Zeijerwiek"

In de aanmeldnotie van de bestemmingplan staat beschreven; "Het bevoegd gezag voor het bestemmingsplan is de gemeente Tynaarlo".

Met voorgaande opsomming van feiten willen wij de gemeente vragen kritisch te overwegen of wijziging van dit bestemmingsplan recht doet aan het gemeentelijk vastgesteld Bestemmingsplan buitengebied Tynaarlo.

Volgens de beschrijving in de aanmeldnotitie met betrekking tot Cultuurhistorie en Landschap lijkt er geen sprake te zijn van belangrijke negatieve milieugevolgen, de werkelijkheid leert anders.

Verwijzend naar de gevolgen van beslissingen gemaakt in het verleden moeten we constateren dat;

- Ad 1, Wanneer er een bestemmingsplan is toegezegd kan de eigenaar voortschrijdend in de tijd aanvragen doen die passen in het bestemmingsplan maar geen recht meer doen aan de omgeving. In dit geval het dorpsgezicht.
Kavelruil was een uitstekende optie geweest om het wonen in het dorp te houden en agrarisch bestemmingen in gebied waar de werkzaamheden worden uitgevoerd.
- Ad 2, Toestemming voor het bouwen van een melkvee industrie aan de Minister Cremerstraat 5 mag dan passen binnen de regelgeving. De consequenties voor het dorp Zeijen en de belasting van de doorgaande weg is ons inziens onvoldoende meegenomen. Vanuit Cultureel oogpunt en landschap wordt het dorpsgezicht ernstig verstoord door de megastallen. Daarnaast is de industrie van 's morgens vroeg tot 's avonds laat met landbouwmachines in de weer. Met betrekking tot Minister Cremerstraat 8, ziet u het al voor zich de rollator tussen vrachtwagens en landbouwmachines?
- Ad 3, De boerderij en aangrenzend grond staat te koop. De gemeente Tynaarlo heeft de "structuurvisie wonen 2012" voor het dorp Zeijen beschreven dat "toekomstige bouw mogelijkheden in het teken staan van herstructurering". De locatie Hoofdstraat 9 voorziet in wonen in de bebouwde kom en past in het plan voor herstructurering. De infrastructuur sluit aan bij de doelgroep en het plan wonen rondom het erf, met landelijke uitzicht. Planologisch ongewenste versnippering en leegstand kan hiermee worden voorkomen.
- Ad 4, De infrastructuur die aan dit perceel ligt, past uitstekend bij wonen in de kern van het dorp, met het cultuur historisch natuurgebied in de achtertuin.

(*het verslag van het symposium "Circulaire Boermarkte Zeijen" beschrijft dat door de bedrijfsverplaatsing het landbouwverkeer is afgenomen (red. aan de Noorzijde van de kern Zeijen), wat heeft geleid tot een grotere verkeerveiligheid in het dorp, minder CO2 uitstoot en een besparing op brandstof en reistijd voor de ondernemers.)

Aanvullend;

Een op emotie gebaseerde opmerking, van een vitale oudere ervaringsdeskundige, betiteldde het plan "Huis te Zeijen" als een "Groene Gevangenis".

Beantwoording

De genoemde vier ontwikkelingen staan op zichzelf en moeten los worden gezien van het beoogde woonzorginitiatief. Voor zover van toepassing, zijn hiervoor separate procedures gevoerd waartegen bezwaar en beroep mogelijk was. Ten aanzien van de onder 2. genoemde ontwikkeling aan de Minister Cremerstraat 5, is in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.9) de agrarische

uitbreiding op grond van de milieuzonering beoordeeld. De conclusie daarvan is dat de uitbreiding plaatsvindt op voldoende ruime afstand van het woonzorginitiatief. Deze beoordeling maakte al deel uit van het in 2016 vernietigde bestemmingsplan.

Het nu voorliggende bestemmingsplan voor dit initiatief doet ook geen afbreuk aan het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo. In dat kader heeft de Raad van State, zoals eerder is opgemerkt, aangegeven dat aannemelijk is gemaakt dat de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op een bijzonder woonmilieu dat een afwijking van het gemeentelijk beleid rechtvaardigt en dat uniek is voor Drenthe.

Dit brengt ons bij de door gemeente Tynaarlo gepubliceerde anterieure overeenkomst over grondexploitatie gelegen aan de Minister Cremerstraat 8 te Zeijen. Hier wordt een nieuw bedrijf gestart waarbij wonen, zorg, dienstverlening en toerisme aan elkaar verbonden wordt.

De eerste publicatie verwijst naar een overeenkomst afgesloten op 2 oktober, geplaatst op 24 oktober. Inhoudelijk wordt geschreven dat de overeenkomst is gesloten tussen de partijen:

- Gemeente Heeze-Leende, hierna "gemeente" genoemd
- Pathuis Beheer B.V., hierna "initiatiefnemer" genoemd

Deze publicatie wordt gerectificeerd waarbij de overeenkomst is gesloten tussen de partijen:

- gemeente Tynaarlo, hierna "Gemeente" genoemd
- Huis te Zeijen B.V., hierna "initiatiefnemer" genoemd

Projectinhoud:

....een innovatief woonzorgconcept te realiseren, bestaande uit 16 levensloopbestendige zorgwoningen, acht logies-kamers en een zorgsteunpunt.

In "hoofdlijnen overeenkomst" wordt beschreven:

- *Eventuele planschade komt voor rekening van de **Initiatiefneemster**.*

De overeenkomst sluit met de tekst:

Tegen de gesloten overeenkomst en de zakelijke beschrijving van de inhoud kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep worden ingediend.

De tekst omschrijft duidelijk dat er geen bezwaar of beroep ingediend kan worden. Toch roepen deze tekstuele fouten vragen op.

Het lijkt onwaarschijnlijk dat de initiatiefnemer:

- a) een overeenkomst heeft getekend met de Gemeente Heeze-Leende
- b) het tweede document zijn mogelijk de partijen goed omschreven en wordt initiatiefnemer en initiatiefneemster niet gewijzigd.

Wij vragen ons af:

- Is er daadwerkelijk een overeenkomst tussen de partijen gesloten en wat is dan inhoud van deze overeenkomst?
- Welke garantie geeft het huidig gepubliceerde overeenkomst op de inhoud?

Analysierend wordt er gesproken over een bestemmingsplan wijziging gekoppeld aan het adres Minister Cremerstraat 8 te Zeijen. De initiatiefnemers worden beschreven als Pathuis en Partners, Pathuis Beheer BV, Huis te Zeijen BV en Marja Takens en Bert Pathuis.

- Welke partij is aansprakelijk voor dit project?
- Wanneer er sprake is van planschade, wie is dan aansprakelijk?

Beantwoording

Per abuis is de eerste publicatie van de anterieure overeenkomst niet juist geweest. In de rectificatie van 29 oktober 2018 is dit hersteld. De anterieure overeenkomst is een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De overeenkomst heeft betrekking op kostenverhaal en handelt ook over eventuele vergoeding van planschade aan de gemeente. De wetgever heeft bepaald dat hiertegen geen bezwaar en/of beroep mogelijk is.

De overeenkomst is afgesloten tussen gemeente Tynaarlo en Huis te Zeijen BV. Deze laatste wordt vertegenwoordigd door Pathuis Beheer BV, welke rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de heer E. Pathuis en door Beter Thuis Wonen BV, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders. Indiener vraagt zich af wie aansprakelijk is voor dit project. Aansprakelijkheid is afhankelijk van het soort schade of gevolg van handelingen. Uiteraard zijn uitvoerders van projecten zelf aansprakelijk voor eventuele schade die kan voortvloeien uit onrechtmatig handelen naar derden of het niet nakomen van de overeenkomst. Dat laatste is een zaak tussen gemeente en initiatiefnemer.

Planschade is de schade die belanghebbenden kunnen lijden, doordat zij in een planologisch nadeliger positie verkeren door een (onherroepelijk geworden) bestemmingsplan of afwijking daarvan. De gemeente zal een verzoek om schade in behandeling nemen en, indien een onafhankelijke instantie oordeelt dat die schade vergoed moet worden, dan zal die worden uitgekeerd.

Ook de chronologie in de publicaties zijn verwarrend.

Allereerst verschijnt er een publicatie op "overheid.nl" met de berichtgeving in de Staatscourant dat B & W van de Gemeente Tynaarlo bekend maakt dat het ontwerp bestemmingsplan "Minister Cremerstraat 8 te Zeijen" ter inzage wordt gelegd voor vaststelling.

Inhoud: Pathuis en Partners en Beter Thuis Wonen Thuiszorg hebben het voornemen om op genoemd adres een innovatief woon-zorg concept te realiseren.

Samengevat:

- 1) op het erf worden 16 levensloopbestendige zorgwoningen gerealiseerd.
- 2) boerderij wordt naar beheerderswoning en zorgsteunpunt gerealiseerd
- 3) Aan de boerderij worden 8 logies-kamers gerealiseerd waar mensen met zorg- of hulpvraag tijdelijk kortdurend verblijven .

Met ingang van 12 oktober 2018 gedurende 6 weken, ter inzage.

Op 15 oktober 2018 wordt op overheid.nl een rectificatie geplaatst met de bekendmaking dat de "crisis en herstelwet" van toepassing is op de planologische procedure. De stukken liggen met ingang van dinsdag 16 oktober 2018, tijdens openingstijden gedurende 6 weken ter inzage.

In de herfstvakantie 22 – 26 oktober 2018, hebben wij contact gezocht met de gemeente om de stukken in te zien. Deze waren niet aanwezig in het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1, te Vries.

Op 24 oktober 2018 wordt op het gemeenteblad door de Gemeente Tynaarlo de anterieure overeenkomst woonzorg initiatief Minister Cremerstraat 8 te Zeijen gepubliceerd. Met ingang van 26 oktober 2018 ligt een zakelijke beschrijving van de anterieur overeenkomst gedurende een periode van 6 weken ter inzage in het gemeentehuis...

Eind oktober, gedateerd op 30 oktober, ontvangen wij een brief van de gemeente met een uitnodiging voor inloopbijeenkomst georganiseerd op donderdag 8 november in "Huis te Zeijen" Minister Cremerstraat 8 Zeijen. Wederom staat vermeld dat de stukken gedurende 6 weken ter inzage liggen in op het gemeentehuis te Vries. Dit keer vanaf 17 oktober 2018.

Beantwoording

De papieren versie van het bestemmingsplan met bijlagen heeft gedurende de gehele termijn van 6 weken ter inzage gelegen bij de publieksbalie van de gemeente. In de uitnodigingsbrief stond weliswaar een foutieve datum vermeld, maar dit is later gecorrigeerd middels een mailbericht aan de indiener van de zienswijze (zoals deze aan het einde van de zienswijze ook bevestigt). Uit die reactie blijkt dat de stukken zijn ingezien binnen de gestelde termijn. De indiener van de zienswijze heeft hiervan geen schade ondervonden. Wij vinden het vervelend dat de indruk is ontstaan dat de stukken aanvankelijk niet ter inzage lagen.

Samenvattend willen wij het bezwaar uitspreken tegen het bouwen van 16 levensloop bestendige woningen op het perceel Minister Cremerstraat 8 Zeijen. Zoals genoemd de hoofdfunctie van het plan wordt wonen.

Ons inziens blijft de verkapte woonwijk met koopwoningen van toepassing.

Op grond van onderstaande punten blijft ons bezwaar gehandhaafd:

- De bijgevoegde onderzoeken geven geen antwoord op de behoefte van de inwoners van Tynaarlo naar zorgwoningen buiten de bebouwde kom van Zeijen. Derhalve kan niet aangetoond worden dat het perceel niet onnodig wordt bebouwd.
- Voor een woning zal een privaatrechtelijke leeftijds criterium worden gehanteerd, er bestaan geen zorgcriteria

Onder invloed van bestemmingsplannen zijn historisch beeldbepalende culturele erfgoed en landschap elementen ernstig aangetast.

- Mogelijkheden om een landbouwloods volgens het "Circulaire Boermarkte Zeijen" plan in het agrarisch gebied te implementeren, zijn voldoende voor handen (geweest) en niet benut.
- De mega melkkoeien industrie was goed de combineren geweest met de in het maatschap bestaande mest verwerkend bedrijf in Tynaarlo. Wat een CO2 reductie had dit opgeleverd.

Er is een mogelijk om het culturele erfgoed en landschap niet verder te beschadigen of te verstoren.

n.a.v Leef de ruimte die je krijgt;

Politieke overweging,.. Ga duurzaam investeren in de keuzes die we maken en vol te houden zijn.

Mochten er naar aanleiding van dit schrijven vragen zijn dan zijn wij van harte bereid deze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet;

Nb, Na het schrijven van dit bezwaar ontvangen we een mail van de gemeente met de vermelding:

"Zoals bekend ligt het ontwerpbestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen ter inzage. Deze termijn is gestart op dinsdag 16 oktober jl. voor de duur van zes weken. Zie ook de toegevoegde bijlage met de publicatietekst. Echter, in de verstuurde uitnodigingsbrief voor de inloopbijeenkomst staat per abuis vermeld dat de datum van de ter inzagelegging is gestart op 17 oktober. Correctheidshalve wil ik u hierop wijzen. Dit houdt dus in dat a.s. maandag 26 november de laatste dag is van de wettelijke ter inzage termijn".

Beantwoording

In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is er nu nadrukkelijk voor gekozen om de aangewezen gronden te bestemmen voor zorgwoningen, uitsluitend in combinatie met het zorgsteunpunt. Met name de regels onder artikel 3.2.1 lid a. en j. en artikel 3.5.1 lid c. zijn hierop van toepassing. Dit is een essentieel verschil met het eerder vastgestelde bestemmingsplan dat is vernietigd. De nieuwe bestemming met zorgwoningen en andere juridische borging daar omheen, bieden voldoende garantie dat de zorgwoningen ook daadwerkelijk door de doelgroep zullen worden gebruikt. Als daarvan wordt afgeweken kan de gemeente handhavend optreden.

Wij zijn verder van mening dat de uitgevoerde woningmarktonderzoeken in voldoende mate aantonen dat er een woonzorgbehoefte aanwezig is in de gemeente Tynaarlo en dat het beoogde woonzorginitiatief in een deel van deze behoefte zal voorzien.

Ten aanzien van cultuurhistorie en landschap heeft de Raad van State in haar eerdere beoordeling van de beroepsgronden onder 5.5 vermeld, dat in het plan een uitvoerige cultuurhistorische, bodemkundige en archeologische toelichting is gegeven. Ons inziens is hiermee ook voldoende aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van het culturele erfgoed en landschap.

3. Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve wijzigingen, welke in het definitieve bestemmingsplan worden doorgevoerd, zijn hieronder toegelicht:

- In paragraaf 2.3 is nu het definitieve woningmarktonderzoek toegevoegd. In het ontwerp bestemmingsplan was er nog sprake van een conceptstatus. De definitieve versie verschilt niet van de conceptversie.
- In paragraaf 6.2 zijn in het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid de resultaten van de terinzagelegging vermeld.
- Diverse taal-/spellingcorrecties in de toelichting van het bestemmingsplan.
- In de regels onder artikel 3.2.1. lid h. is toegevoegd dat de goothoogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen maximaal 3,5 m mag bedragen.
- In de regels onder artikel 3.2.1. sub j. is een onduidelijke verwijzing opgenomen. Geschrappt zijn de woorden 'zoals omschreven in artikel 3.5.1 sub b'.

4. Conclusie

In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is er nu nadrukkelijk voor gekozen om de aangewezen gronden te bestemmen voor zorgwoningen, uitsluitend in combinatie met het zorgsteunpunt. Dit is een essentieel verschil met het eerder vastgestelde bestemmingsplan dat is vernietigd. De nieuwe bestemming met zorgwoningen en andere juridische borging daar omheen, bieden voldoende garantie dat de zorgwoningen ook daadwerkelijk door de doelgroep zullen worden gebruikt. Daarnaast tonen ook het behoefteonderzoek en het woningmarktonderzoek aan dat het initiatief voldoet aan de actuele en toekomstige woonzorgvraag.

Op grond van bovenstaande beoordeling komen we tot de slotconclusie dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad.