



Zaaknummer: 1445966

Raadsvergadering d.d. 20 juni 2023 agendapunt 17

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 30 mei 2023

Portefeuillehouder(s):	J.J. Vellinga
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	N.Y.D. Schipper 909 <a href="mailto:n.schipper-simonis@tynaarlo.nl">n.schipper-simonis@tynaarlo.nl</a>
Bijlage(n):	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Plankaart</li><li>2. Regels</li><li>3. Toelichting</li><li>4. Bijlagen bij de regels</li><li>5. Bijlagen bij de toelichting</li></ol>

### Onderwerp

Tynaarlosestraat 58 Vries: ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen

### Gevraagd besluit

De raad besluit het ontwerpbestemmingsplan voor het bouwen van drie gebouwen met ieder zes appartementen en een kleinschalige woonvorm voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking op het perceel Tynaarlosestraat 58 in Vries vrij te geven voor terinzagelegging.

### Wat willen wij hiermee bereiken?

Op het perceel Tynaarlosestraat 58 Tynaarlo ligt een bestemming 'woongebied' met een aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - bijzondere openbare gebouwen'. Binnen deze bestemming is wonen mogelijk, maar ook bijvoorbeeld een bejaardentehuis met bijbehorende bejaardenwoningen. Het bestemmingsplan kent echter geen regels die passen bij de aanduiding.

Een initiatiefnemer wil hier een plan ontwikkelen, waarbij het beeldbepalende bestaande pand behouden blijft. Het pand krijgt een functie als zorggebouw met dienstwoning. De bestaande schuur wordt vervangen door een nieuw gebouw met maximaal tien zorgstudio's, dat verbonden wordt aan het zorggebouw. De zorgstudio's zijn bedoeld voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking.

Erachter wil hij drie gebouwen realiseren met elk zes appartementen. De appartementen zijn bedoeld voor senioren. Ze hoeven op het moment van de start van bewoning nog geen zorg nodig te hebben, maar gaan na verloop van tijd wel zorg nodig hebben in relatie tot de beperkingen die een hogere leeftijd met zich meebrengen. Deze zorg kunnen ze bijvoorbeeld regelen bij het verzorgingshuis op het perceel ernaast.

De gebouwen komen in een parkachtige omgeving die voor iedereen toegankelijk is.

### Waarom komen we nu met dit voorstel?

Om dit mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Regels voor het maximale aantal wooneenheden, regels voor de omvang en plek van de bebouwing, maar ook regels om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is opgesteld en moet ter inzage worden gelegd als u zich kunt vinden in het initiatief en het ontwerpplan. Wij willen het plan graag nog voor de zomervakantie ter inzage leggen.



### **Wat ging er aan vooraf**

Er zijn in het verleden eerder gesprekken geweest over woningbouw op het perceel. Ook voor senioren. Deze hebben niet geleid tot een wijziging van de bestemming of een vergunning. Dit was in de periode voor de herziening in de zorg, waarbij zorg voor senioren meer is verschoven naar thuiszorg in plaats van een verzorgingshuis.

Het huidige plan is ontstaan nadat zich bij ons een zorgondernemer heeft gemeld voor een kleinschalige zorgvorm voor mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Hij wilde het voormalige woonhuis hier graag voor gebruiken, maar had geen invulling voor het zuidelijke deel van het perceel. Hij is op zoek gegaan naar een partij om het perceel in zijn geheel te ontwikkelen en heeft die gevonden. Vervolgens is het huidige plan ontwikkeld.

### **Hoe informeren we de inwoners?**

De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over de plannen en hun reacties gevraagd. Die heeft hij verwerkt in een verslag.

Er hebben zich nadien twee mensen, afzonderlijk van elkaar, bij ons gemeld met zorgen die zij hebben over het project. In het ene geval richt zich de zorg erop dat de toegangsweg op het perceel niet geschikt is voor het verwerken van alle verkeersbewegingen van en naar de gebouwen op het perceel. Vrees is dat de ontwikkeling tot een ernstige toename van verkeersbewegingen leidt en daardoor tot een forse toename van het verkeer en onveilige situaties op de Tynaarlosestraat. De andere reactie had betrekking op zorgen dat hier een complete nieuwe woonwijk gaat ontstaan met jonge kinderen. (Deze laatste zorg is niet besproken met de initiatiefnemer in het voortraject.)

Met beide is afgesproken dat tijdens de terinzagelegging het ontwerp ambtelijk met ze wordt doorgesproken.

### **Wanneer gaan we het uitvoeren?**

Na uw instemming wordt het bestemmingsplan op korte termijn ter inzage gelegd, zodat terinzagelegging zoveel mogelijk buiten de zomervakantie plaatsvindt.

### **Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

Er is een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Daarmee is kostenverhaal verzekerd.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

P. Koekoek,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 17

Betreft: ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries

Raadsvoorstel Tynaarlosestraat 58 Vries: ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Overweging:

- De raad vindt het belangrijk om bij nieuwbouw van woningen in eerste instantie te kijken of dit mogelijk is op plekken tussen bestaande woonbebouwing
- Op het perceel Tynaarlosestraat 58 Vries is achter de bestaande woning ruimte voor woningbouw;
- Er is behoefte aan woningen voor senioren, al dan niet in combinatie met zorg. Door appartementen voor senioren te bouwen ontstaat er ruimte voor doorstroming in de bestaande woningvoorraad;
- De raad wil volwassenen in de gemeente Tynaarlo die door een lichamelijke en/of verstandelijke niet volledig zelfstandig kunnen wonen, de mogelijkheid bieden zo zelfstandig mogelijk te wonen in de buurt van hun familie;
- Dit kan binnen maatschappelijke bestemmingen, zoals de bestemming van het perceel Tynaarlosestraat 58 Vries;
- De raad vindt, blijkens de beheersverordening Vries, het behoud van het beeldbepalende pand op het perceel Tynaarlosestraat 58 in Vries belangrijk;
- Een initiatiefnemer wil het perceel ontwikkelen waarbij het bestaande pand wordt behouden, een kleinschalige zorgvorm wordt gerealiseerd en appartementen voor senioren worden gebouwd;
- Het gaat om een plan dat getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op artikelen 3.1, 3.8 en 6.12 Wet ruimtelijke ordening

## **B E S L U I T:**

De raad besluit het ontwerpbestemmingsplan voor het bouwen van drie gebouwen met ieder zes appartementen en een kleinschalige woonvorm voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking op het perceel Tynaarlosestraat 58 in Vries vrij te geven voor terinzagelegging.

Vries, 20 juni 2023

De raad voornoemd,

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

R.J. Puite,                    griffier