



Zaaknummer: 1512352

Raadsvergadering d.d. 27 februari 2024 agendapunt 14

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 12 januari 2024

Portefeuillehouder(s):	J.J. Vellinga
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer: E-mail adres:	B. Dijkstra 888 b.dijkstra@tynaarlo.nl
Bijlage(n):	1 Ontwerp bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries 2 Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries

Onderwerp

Bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries

Gevraagd besluit

De raad besluit:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries" met de daarin opgenomen wijzigingsvoorstellen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Tynaarlosestraat 58 Vries" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPTynstr58Vries-0401 met inachtneming van de in punt 1 genoemde zienswijzennotitie en daarin opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

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 Omgevingsplan (Beheersverordening Vries) 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.

Het aantal ouderen zal de komende jaren toenemen en daardoor ook de vraag naar levensloopgeschikte woningen. Conform de Woonvisie 2023-2027 streven we naar voldoende passende woningen voor senioren om zorg aan huis mogelijk te maken. Hierdoor kunnen inwoners zo lang mogelijk in hun woning en eigen buurt/dorp blijven wonen. Door het voorgenomen plan worden er 18 seniorenwoningen toegevoegd, de woningen zijn tevens gelegen in de nabijheid van voorzieningen.



De nieuwe gebouwen komen in een parkachtige omgeving die voor iedereen toegankelijk is. Om dit bijzondere woningbouwinitiatief mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

In het kader van de bestemmingsplanprocedure heeft uw gemeenteraad in de vergadering van 20 juni 2023 besloten om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor terinzagelegging. De terinzagelegging is gestart op 20 juli 2023 en er zijn 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn verwerkt in de "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries". Deze nota treft u als bijlage bij dit voorstel aan.

Kort samengevat hebben de zienswijzen o.a. betrekking op: de waterhuishouding, het behoud van een bomenstrook vanwege de wens om groen te behouden en vanwege de daarin voorkomende dieren, het behoud van monumentale bomen, de ontsluiting van het perceel, mogelijke verkeersoverlast, de bouwstijl van de gebouwen, lichtvervuiling en verlies van privacy, negatieve invloed op leefbaarheid en woongenot, de verwachte verkeerstoename, de inritsituatie, de horecafunctie, de vrees voor zelfstandige bewoning zonder zorg van het woon-zorggebouw, planschade, inzicht in het kunnen faciliteren van inwoners met zorgbehoeften, de vraagprijs van de appartementen, voorwaarden voor aankoop en erfopvolging, afvalvoorzieningen, onduidelijkheid over leeftijdsgroep voor de woningen, het zorgsteunpunt, de naamgeving van de Burcht, bewegwijzering of andere (uithang)borden/zuilen/neonverlichting, parkeren in de groenstrook, de rododendron en geluidsoverlast van warmtepompen, luchtzuiverings- of airco-installaties op de appartementen of bij de zorginstelling.

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op een paar onderdelen aan te passen. Ook worden er enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen:

- Er wordt een groenstrook van 2 meter toegevoegd tussen de naastgelegen sloot en de parkeerplaatsen. Om de aanleg en het in stand houden ervan te borgen wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.
- Artikel 5 wordt aangepast in de zin dat 'horeca' ondergeschikt moet zijn aan de maatschappelijke functie.

Ambtshalve wijzigingen:

- Onder paragraaf 8.1.3 van de toelichting staat waterschap Drents Overijsselse Delta genoemd, dat moet waterschap Noorderzijlvest zijn.
- In artikel 3.1. onder a is het begrip zorgwonen weggevalen. De doelgroep betreft bewoners met een beperkte zelfredzaamheid en/of bewoners die daar gezien de leeftijd in de nabije toekomst tot deze doelgroep zullen behoren. De definitie zorgwonen is al in het bestemmingsplan opgenomen.
- Gebleken is dat de monumentale boom binnen het bouwvlak maatschappelijk ziek is en daarmee niet in stand kan worden gehouden. De aanduiding van de verbeelding kan verwijderd worden.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, maar dat heeft voor dit bestemmingsplan en deze procedure geen consequenties. Omdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd voor 1 januari 2024, mag de procedure op basis van het overgangsrecht afgerond worden onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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 terinzagelegging, gedurende een periode van zes weken, van het vastgestelde bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd (www.officielebekendmakingen.nl). De indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de plannen te raadplegen via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Na besluitvorming door de gemeenteraad op onderhavige voorstel wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Er is sprake van kostenverhaal bij dit initiatief. Dit betekent dat er een anterieure overeenkomst gesloten is met de ontwikkelende partij, waardoor zowel de ambtelijke uren als de kosten voor het bestemmingsplan inclusief alle onderzoeken voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst ondertekend, waardoor een eventuele claim op planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

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

burgemeester

P. Koekoek,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 14

Betreft:

Raadsvoorstel Bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2024;

Overwegende:

- dat het ontwerp bestemmingsplan "Tynaarlosestraat 58 Vries" vanaf 20 juli 2023 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding van de tervisielegging 3 zienswijzen tijdig zijn ingediend;
- dat de inhoud van de zienswijze en de gemotiveerde reactie daarop zijn verwoord in de "Nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries" welke aan dit besluit is gehecht en wordt geacht van dit besluit deel uit te maken;
- dat de ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een aantal inhoudelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;
- dat het plan getuigt van een goede ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 3.1 artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

B E S L U I T:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries" met de daarin opgenomen wijzigingsvoorstellen en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Tynaarlosestraat 58 Vries" (NL.IMRO.1730.BPTynstr58Vries-0401) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPTynstr58Vries-0401 met inachtneming van de in punt 1 genoemde zienswijzennotitie en daarin opgenomen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Vries, 27 februari 2024

De raad voornoemd,

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

R.J. Puite, griffier