Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Bijlage[n]
		Zaaknummer: 925398	2

Behandeld door	Doorkiesnummer	Vries
M.R.J. van der Gaag	0592-266635	11 mei 2020

Aan: Gemeenteraad Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Nadere motivering bestemmingsplan "Minister Cremerstraat 8 te Zeijen'

Geachte raadsleden,

Op 26 maart 2019 heeft uw raad het bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen vastgesteld. Het plan bestaat uit de ontwikkeling van 16 koopwoningen rond een gemeenschappelijk erf op de bestaande boerderij aan de Minister Cremerstraat 8. Het betreft een bijzonder woonconcept gericht op huisvesting van ouderen die op zoek zijn naar een zelfstandige, geschikte woning in een gemeenschappelijke setting op het platteland. De woningen zijn zo ontwikkeld dat het goed mogelijk is om zorg aan huis te ontvangen. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een zelfstandige woonvorm waarvoor een zorgindicatie niet nodig is. Het initiatief Huis te Zeijen is te zien als een voorbeeld (pilot) op het gebied van nieuwe woonvormen voor senioren in kleine kernen. Met dit initiatief kunnen senioren samen in hun eigen dorp blijven wonen. Dit is een goed voorbeeld waarbij blijkt dat op deze kleine schaal wonen en zorg in kleine kernen haalbaar is.

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) heeft op 27 november 2019 een tussenuitspraak gedaan. Op de meeste punten is het beroep ongegrond verklaard. De Afdeling heeft een gebrek geconstateerd in de motivering van het besluit van de raad op 26 maart 2019. Op de meeste punten is het beroep ongegrond verklaard. De Afdeling is echter van oordeel dat er een aanvullende motivering nodig is op de volgende drie punten:
1. Dat het plan voorziet in een behoefte zoals bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Dat het plan niet binnen bestaand stedelijk gebied in een behoefte kan worden voorzien;
3. Dat het plan voldoet aan artikel 2.17 van de provinciale Omgevingsverordening.

Binnen zes maanden na verzending tussenuitspraak moet dit worden hersteld of moet de raad een ander besluit nemen. Met de bijgevoegde onderbouwing wordt voldaan aan de opdracht van de Afdeling. Daarnaast heeft de provincie bevestigd dat het plan voldoet aan de provinciale Omgevingsverordening, deze brief is als bijlage bij de onderbouwing toegevoegd.

Bij handhaving van het oorspronkelijke besluit hoeft geen nieuw besluit tot vaststelling te worden genomen. In dat geval kan worden volstaan met het meedelen van de verbeterde motivering die aan het oorspronkelijke besluit ten grondslag wordt gelegd. Dat kan het college doen, omdat het college uitvoering geeft aan uw besluit van 26 maart 2019.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Postadres	*Bezoekadres*	*Website*	*Bankrelaties*
Postbus 5, 9480 AA Vries	Kornoeljeplein 1, Vries	www.tynaarlo.nl	IBAN: NL02BNGH0285079050
			IBAN: NL05BNGH0285079093 (belastingen en leges)
Telefoonnummer	*Faxnummer*	*E-mail*	BIC: BNGHNL2G
[0592] 26 66 62	[085] 20 84 923	info@tynaarlo.nl	

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

mr. J. Th. van Nieukerken	drs. M.J.F.J. Thijsen
gemeentesecretaris	burgemeester

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Raad van State

Uitspraak 201904081/1/R3

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2019:3987
Datum uitspraak:	27 november 2019
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 26 maart 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Minister Cremerstraat 8 te Zeijen" vastgesteld.

tussenuitspraak/bestuurlijke lus ro - drenthe

Volledige tekst

201904081/1/R3.
Datum uitspraak: 27 november 2019

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant]), beiden wonend te Zeijen, gemeente Tynaarlo,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Tynaarlo,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 26 maart 2019 heeft de raad het bestemmingsplan "Minister Cremerstraat 8 te Zeijen" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 september 2019, waar [appellant], bij monde van [appellant B], bijgestaan door [gemachtigde], en de raad, vertegenwoordigd door N.Y.D. Schipper en ing. H. Feenstra, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Huis te Zeijen B.V, vertegenwoordigd door [gemachtigden], gehoord.

Overwegingen

1. Artikel 8:51d van de Awb luidt, voor zover thans van belang: "Indien de bestuursrechter in hoogste aanleg uitspraak doet, kan hij het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen."

Inleiding

2. Het bestemmingsplan maakt een woonzorgcomplex mogelijk op het perceel Minister Cremerstraat 8, gelegen in de nabijheid van het dorp Zeijen in de gemeente Tynaarlo. Het plan voorziet in de realisatie van

maximaal 16 levensloopbestendige, grondgebonden woningen ten behoeve van verzorgd wonen. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van maximaal 8 kamers, bestemd voor logies al dan niet in combinatie met ziekenhuisverplaatste zorg, revalidatie en respijtzorg.

3. Op het perceel bevindt zich een boerderij waarnaast de woningen zullen worden gebouwd. Van de 8 kamers worden er 4 in de boerderij gerealiseerd en 4 op het buitenterrein, aansluitend op de boerderij. In de boerderij zal verder een zorgsteunpunt worden ingericht van waaruit diverse zorgdiensten zullen worden geleverd. Voorts zal de boerderij fungeren als beheerderswoning en worden een keuken, ontbijtruimte en ontmoetingsruimte gerealiseerd.

4. [appellant] woont op het perceel [locatie], ten noorden van het plangebied. [appellant] kan zich met het plan niet verenigen. Volgens hem bestaat geen behoefte aan een woonzorgcomplex. Hij vreest dat door het plan een kleine woonwijk in het buitengebied kan ontstaan.

Ontvankelijkheid

5. De raad betoogt dat het beroep van [appellant] niet-ontvankelijk is, voor zover hij een deel van zijn beroepsgronden niet in zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht.

5.1. Ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb alsmede met artikel 6:13 van de Awb, kan door een belanghebbende geen beroep worden ingesteld tegen onderdelen van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarover hij bij het ontwerpplan geen zienswijze naar voren heeft gebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dit te hebben nagelaten. Hieruit volgt dat niet bepalend is of een bepaalde beroepsgrond al in de zienswijze over het ontwerpplan naar voren is gebracht, maar of de beroepsgrond ziet op een besluitonderdeel dat in de zienswijze is bestreden.

5.2. Het plan kent aan het gehele plangebied de bestemming "Gemengd - Wonen met zorg" toe. De zienswijze die [appellant] naar voren heeft gebracht ziet daarop. De door de raad bedoelde beroepsgronden hebben betrekking op besluitonderdelen die [appellant] in zijn zienswijze heeft bestreden. Daarom bestaat geen aanleiding het beroep in zoverre niet-ontvankelijk te verklaren.

Toetsingskader

6. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Ladder duurzame verstedelijking

- Behoefte

7. [appellant] betoogt dat het plan in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling waaraan geen behoefte is. Hiertoe voert hij aan dat het woningmarktonderzoek van Companen van 17 augustus 2018, dat de raad aan het bestreden besluit ten grondslag heeft gelegd, is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. Om die reden kan dit onderzoek niet dienen als onderbouwing voor de behoefte aan de in het plan voorziene ontwikkelingen, zo stelt hij. In dat verband wijst [appellant] op het inlegvel van Companen "Huidig aanbod wonen met zorg" van april 2019, waarin staat dat het huidige aanbod verzorgd wonen aanzienlijk hoger ligt dan de vraag.

7.1. De raad stelt zich onder verwijzing naar diverse onderzoeken die aan het plan ten grondslag liggen op het standpunt dat er voldoende behoefte bestaat aan het woonzorgcomplex. Over het woningmarktonderzoek van Companen heeft de raad in het verweerschrift en ter zitting te kennen gegeven dat hij ten tijde van het nemen van het bestreden besluit is uitgegaan van een te beperkt aanbod. Daarom heeft Companen aanvullend onderzoek verricht, waarvan de resultaten later als inlegvel zijn toegevoegd aan het woningmarktonderzoek. Uit dit inlegvel blijkt volgens de raad dat er in theorie voldoende aanbod is om in de vraag naar verzorgd wonen voor de komende tien jaar te voldoen. In de praktijk is er volgens de raad echter nauwelijks tot geen sprake van leegstand. Hoewel de raad stelt dat hij geen verklaring heeft voor deze omstandigheid, zou een mogelijke oorzaak volgens de raad kunnen zijn dat een deel van het huidige aanbod wordt bewoond door zorgvragers die van oorsprong afkomstig zijn uit andere gemeenten of door mensen

met een veel lichtere zorgvraag.

7.2. Vast staat dat het woonzorgcomplex, dat onder meer voorziet in de bouw van maximaal 16 zorgwoningen, een nieuwe stedelijke ontwikkeling is, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro van toepassing is.

Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Bij deze behoefte gaat het, blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen om de kwantitatieve behoefte. Het kan ook gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling (uitspraak van de Afdeling van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, onder 9).

Met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De ladder voor duurzame verstedelijking is geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen, maar bewerkstelligt dat de wens om in een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voorzien aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro nadrukkelijk in de plantoelichting wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied en voor de toekomstige ruimtebehoefte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

7.3. In de plantoelichting heeft de raad aan de hand van twee onderzoeken onderbouwd waarom behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling waarin het plan voorziet. In paragraaf 2.1 van de plantoelichting staat dat deze behoefte blijkt uit een woningmarktonderzoek van Companen van 17 augustus 2018 en uit een behoefteonderzoek van Trendbureau Drenthe van juli 2018.

7.4. In hoofdstuk 7 van het woningmarktonderzoek van Companen komt de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg aan bod. In paragraaf 7.2 wordt de ontwikkeling van de vraag naar verzorgd wonen voor ouderen voor de periode 2018-2040 omschreven. Uit het onderzoek volgt dat de huidige lokale vraag, die is gebaseerd op zorgindicaties, 300 woningen bedraagt. Het lokale aanbod, dat is gebaseerd op gegevens die zijn verstrekt door drie zorgaanbieders tijdens een panelgesprek op 17 januari 2018, bedraagt 140 woningen. Over de toekomstige vraag vermeldt het onderzoek dat, als wordt uitgegaan van een "basisscenario", de vraag naar verzorgd wonen tot 2028 zal toenemen met 100 woningen.

Als de huidige vraag van 300 woningen wordt afgezet tegen het huidige lokale aanbod van 140 woningen volgt hieruit een huidig tekort van ongeveer 160 woningen, zo concludeert het woningmarktonderzoek op pagina 49.

In april 2019, na vaststelling van het plan, heeft de raad het inlegvel van Companen toegevoegd aan het woningmarktonderzoek. In dit inlegvel wordt een aanbod van 500 woningen geconstateerd: een verschil van 360 woningen ten opzichte van het woningmarktonderzoek.

7.5. Vast staat dat in het woningmarktonderzoek is uitgegaan van een te beperkt aanbod woningen met zorg. Gelet hierop ziet de Afdeling in hetgeen [appellant] heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat de raad dit onderzoek in zoverre niet aan het bestreden besluit ten grondslag had mogen leggen. Dat er in de praktijk volgens de raad nauwelijks tot geen sprake is van leegstand, toont niet aan dat er een kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen met zorg bestaat. Uitgaande van de lokale vraag die in het woningmarktonderzoek is vastgesteld aan de hand van zorgindicaties is er, gelet op het aanbod van 500 woningen uit het inlegvel, immers geen sprake van een tekort maar van een huidig overschot van 200 woningen met zorg.

7.6. De omstandigheid dat een kwantitatieve behoefte aan de voorziene ontwikkeling niet is aangetoond, betekent nog niet dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Zoals reeds onder 7.2 overwogen kan bij het bepalen van de behoefte aan de ontwikkeling ook de kwalitatieve behoefte van belang zijn. Het gaat dan om de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene ontwikkeling.

7.7. Over de behoefte aan het specifieke karakter van het woonzorgcomplex heeft de raad in paragraaf 2.1 van de toelichting beschreven dat het plan voorziet in een ruimtebehoefte waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Het beoogde woonzorgcomplex is uniek in Drenthe en de provincie Drenthe heeft de ontwikkeling benoemd als pilot. Het unieke karakter komt voort uit de combinatie van de woonzorgfunctie in een groene omgeving buiten de bebouwde kom, zo staat in de toelichting. Omdat wonen, zorg, welzijn en toerisme aan elkaar worden verbonden is het plan innovatief en toekomstbestendig, zo staat in paragraaf 2.3 van de toelichting bij het plan.

7.8. In het verweerschrift verwijst de raad voor de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling naar conclusies uit het verrichte behoefteonderzoek van Trendbureau Drenthe. Hieruit blijkt volgens de raad onder meer dat woonzorgcomplexen in de omgeving een andere vorm van wonen en zorg aanbieden dan het beoogde woonzorgcomplex "Huis te Zeijen". Zo zijn deze complexen gelegen in dorpskernen en bestaat het aanbod hoofdzakelijk uit appartementen. Het beoogde woonzorgcomplex, dat bestaat uit grondgebonden koopwoningen, bevindt zich in een omgeving die hiervan afwijkt. Het gaat hier om een omgeving die zich kenmerkt door de overgang van een kleine kern naar het buitengebied, met directe invloeden van de agrarische omgeving. Voorts stelt de raad dat het beoogde woonzorgcomplex, anders dan de complexen in de regio, interacteert met de omgeving door de "bewuste open verhoudingen met het omliggende dorp" en door middel van toerisme. In het verweerschrift voert de raad verder aan dat de wooncomplexen in de regio voornamelijk zijn gericht op ouderen die niet langer zelfstandig thuis kunnen wonen en een zorgindicatie hebben. Voor "Huis te Zeijen" is geen zorgindicatie nodig op het moment dat de woning wordt gekocht.

Samenvattend stelt de raad zich op het standpunt dat het plan voorziet in een ontwikkeling die op dit moment niet voorhanden is in de omgeving. Daarmee voorziet de ontwikkeling in een behoefte die op dit moment niet door de markt is ingevuld, aldus de raad.

7.9. Naar het oordeel van de Afdeling is de raad er niet in geslaagd de kwalitatieve behoefte aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro inzichtelijk te maken. De Afdeling overweegt daartoe als volgt.

In het behoefteonderzoek van Trendbureau Drenthe zijn eerst de wensen en behoeften van ouderen in Nederland in beeld gebracht, aan de hand van een literatuurstudie. Deze behoefte is vervolgens vertaald naar de situatie en kenmerken van het beoogde woonzorgcomplex in Zeijen, zo blijkt uit de toelichting bij het plan. Uit het onderzoek volgen drie conclusies. In de eerste plaats wordt in het onderzoek geconcludeerd dat demografische en maatschappelijke ontwikkelingen aanleiding geven voor de ontwikkeling waarin het plan voorziet. In de tweede plaats wordt geconcludeerd dat de woonwensen van ouderen grotendeels aansluiten bij de ontwikkeling waarin het plan voorziet. Een derde conclusie die uit het onderzoek volgt, is dat op regionaal niveau ruimte bestaat voor de beoogde ontwikkeling.

Over de eerste twee conclusies overweegt de Afdeling dat deze zijn gebaseerd op algemene onderzoeken en algemene literatuur en dat hieruit geen concrete behoefte aan het beoogde woonzorgcomplex op de gekozen locatie kan worden afgeleid.

Aan de derde conclusie ligt een analyse van het aanbod wonen met zorg, binnen een straal van 10 km rondom het plangebied ten grondslag (hierna: het verzorgingsgebied). De Afdeling overweegt dat in het onderzoek weliswaar een overzicht van bestaande woonzorgcomplexen is opgenomen, maar dat de raad niet inzichtelijk heeft gemaakt welke methode heeft geleid tot de resultaten die zijn weergegeven in figuur 6.3 en in tabel 6.2.

Voorts ontbreekt een analyse van de vraag naar een woonzorgcomplex met dit specifieke karakter in het verzorgingsgebied. Het betoog van de raad dat "Huis te Zeijen" een uniek initiatief betreft en de in dat verband gestelde omstandigheid dat weinig concurrentie bestaat, leiden zonder nadere onderbouwing niet tot het oordeel dat de behoefte aan de concrete ontwikkeling ook is aangetoond. De stelling van de raad in de plantoelichting en ter zitting, dat uit gegevens van de initiatiefnemer zou volgen dat een brede belangstelling bestaat aan het beoogde woonzorgcomplex, heeft de raad niet met stukken onderbouwd. Ook anderszins is de raad er niet in geslaagd aannemelijk te maken dat een behoefte bestaat aan de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt, in de omgeving van Zeijen. De Afdeling acht het op zichzelf niet onaannemelijk dat behoefte kan bestaan aan een particulier woonzorginitiatief zoals "Huis te Zeijen". Dat in de omgeving van Zeijen behoefte bestaat aan 16 duurdere koopwoningen met zorgvoorzieningen, volgt echter niet uit de onderzoeken die aan het plan ten grondslag zijn gelegd. Het bestemmingsplan is in zoverre in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro vastgesteld. Het betoog slaagt.

- Bestaand stedelijk gebied

8. [appellant] stelt zich op het standpunt dat de raad niet toereikend heeft gemotiveerd dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de voorziene ontwikkeling kan worden voorzien. [appellant] betoogt dat uit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 en uit de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2018 volgt dat nieuwe initiatieven bij voorkeur gefaciliteerd dienen te worden binnen de bebouwde omgeving.

Volgens [appellant] zijn er alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied voorhanden, zoals de gronden van een voormalige veehouderij op het perceel Hoofdstraat 9. Dit perceel is volgens hem geschikt voor het woonzorgcomplex vanwege de beschikbare ruimte en het vrije uitzicht. Ook wijst hij op de gronden van een lokaal voetbalveld als mogelijke locatie.

Verder stelt [appellant] zich op het standpunt dat het plan, in strijd met provinciaal beleid en provinciale regelgeving, voorziet in de realisatie van een reguliere woonwijk met 16 duurdere koopwoningen in het buitengebied. Volgens [appellant] heeft de raad ten onrechte nagelaten om voorwaarden in de planregels op te nemen waaraan bewoners moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een zorgwoning.

8.1. De Afdeling beoordeelt, indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven en aan de hand daarvan, of deugdelijk is gemotiveerd dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie beschikbaar is waar de desbetreffende stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd (uitspraak van de Afdeling van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, onder 10.3).

8.2. In paragraaf 2.1 en paragraaf 2.3 van de plantoelichting heeft de raad beschreven dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de ontwikkeling kan worden voorzien. Over de gekozen locatie staat vermeld dat deze geschikt wordt geacht voor het realiseren van de woonzorgvoorziening vanwege de ruimte, het uitzicht op de groene buitenomgeving en vanwege de nabijheid van het dorp Zeijen en de korte afstand tot de stad Assen. Ook heeft de raad belang gehecht aan de omstandigheid dat de bestaande beeldbepalende boerderij relatief eenvoudig kan worden aangepast, zodat hierin een zorgsteunpunt en kamers voor logies kunnen worden gerealiseerd. Het voorgaande maakt de locatie en de ontwikkeling uniek, zo staat in de toelichting bij het plan.

Over alternatieve locaties binnen het bestaand stedelijk gebied staat in de plantoelichting dat het voetbalveld niet geschikt is geacht in verband met financiële aspecten, de ligging aan het beekdal en de te beperkte bouwmogelijkheden. Over andere locaties grenzend aan het dorp vermeldt de toelichting dat deze locaties niet geschikt zijn vanwege het beeldbepalende karakter van het dorp of vanwege landschapswaarden. Over het perceel Hoofdstraat 9 heeft de raad in het verweerschrift aangevoerd dat hij geen aanleiding heeft gezien om dit perceel in de belangenafweging te betrekken. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat de varianten die [appellant] heeft aangedragen, geen reële alternatieven vormen vanwege financiële aspecten en vanwege de omstandigheid dat de genoemde locaties niet in een groene omgeving maar in een stedelijk gebied zijn gelegen.

8.3. De Afdeling overweegt dat de raad de omgeving van het plangebied van groot belang heeft geacht, omdat het beoogde woonzorgcomplex zich daarmee wenst te onderscheiden van andere woonzorgcomplexen in de omgeving. De Afdeling begrijpt het standpunt van de raad aldus dat locaties die zijn gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, vanwege de aard van dat gebied, niet kunnen voorzien in de behoefte aan de voorziene ontwikkeling. Voor het geval dat de raad alsnog voldoende onderbouwt dat behoefte bestaat aan de voorziene ontwikkeling, overweegt de Afdeling als volgt.

8.4. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd, ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie beschikbaar is waar de desbetreffende stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd. De enkele stelling dat binnenstedelijke locaties naar hun aard niet geschikt zijn om te voldoen aan de gestelde behoefte, is geen toereikende motivering voor de conclusie dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij acht de Afdeling in het bijzonder van belang dat [appellant] nadrukkelijk heeft gewezen op het binnen bestaand stedelijk gebied gelegen perceel Hoofdstraat 9, dat volgens hem over een aantal kenmerken beschikt die de raad van groot belang heeft geacht, zoals ruimte en vrij uitzicht op een groene omgeving. Gelet op het voorgaande is het plan ook in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

8.5. Over het betoog van [appellant] dat uit provinciaal beleid en uit provinciale regelgeving volgt dat nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur gefaciliteerd worden binnen de bebouwde omgeving, overweegt de Afdeling als volgt.

De raad is bij vaststelling van een plan niet gebonden aan provinciaal beleid. Wel moet de raad daarmee bij de belangenafweging rekening houden. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting heeft de raad aandacht besteed aan de Provinciale Omgevingsvisie Drenthe 2018, aan de hand van het toetsingskader van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Hieruit volgt dat de raad op dit punt in de belangenafweging rekening heeft gehouden met de Omgevingsvisie.

Ook in de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018 is aansluiting gezocht bij artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Omdat sprake is van een stedelijke ontwikkeling, moet de raad artikel 2.17 van de Omgevingsverordening in acht nemen.

8.6. Artikel 2.17, eerste lid, van de Omgevingsverordening luidt:

"Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:

a. draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;

b. benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid, kernenstructuur;

c. schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;

d. geeft aan op welk wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;

e. geeft een lange termijn beeld."

Het tweede lid van dit artikel luidt: "Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:

a. bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsten van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte regeling;

b. incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:

i. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;

ii. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

iii. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;

iv. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie."

Het derde lid van dit artikel luidt: "In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits:

a. deze kleinschalig zijn;

b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;

c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;

d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuur-historische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie."

8.7. In de toelichting bij het plan staat dat de ontwikkeling is aangemerkt als bijzonder woonmilieu. In de zienswijzennota en in het verweerschrift, heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat de planregels voldoende waarborg bieden dat er geen reguliere woonwijk in het buitengebied wordt gerealiseerd. Daarbij heeft de raad belang gehecht aan de bestemmingsomschrijving "Gemengd - Wonen met zorg".

De Afdeling stelt vast dat, ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, de voor "Gemengd - Wonen met zorg" aangewezen gronden zijn bestemd voor zorgwoningen uitsluitend in combinatie met zorgsteunpunt en gemeenschappelijke ruimten.

Voorts is in artikel 1, lid 1.54, van de planregels opgenomen dat onder zorgwoning wordt verstaan: "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." Ingevolge artikel 3, lid 3.5.1, onder c, van de planregels mogen zorgwoningen niet in gebruik worden genomen voordat binnen de bestemming "Gemengd - Wonen met zorg" een zorgsteunpunt is gerealiseerd.

De Afdeling ziet in hetgeen [appellant] heeft aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan in hoofdzaak is bedoeld voor een specifieke doelgroep, namelijk voor mensen met een woonzorgbehoefte. In zoverre slaagt het betoog van [appellant] niet.

8.8. In de toelichting bij het plan staat weliswaar dat de ontwikkeling is aangemerkt als bijzonder woonmilieu, maar de raad heeft in de plantoelichting niet inzichtelijk gemaakt dat het plan, dat voorziet in de realisatie daarvan buiten het bestaand stedelijk gebied, is getoetst aan artikel 2.17, derde lid, van de Omgevingsverordening. Gelet hierop staat niet vast dat het plan voldoet aan artikel 2.17 van de Omgevingsverordening.

Het betoog slaagt.

Negatieve gezondheidseffecten

9. [appellant] betoogt dat de raad er onvoldoende rekening mee heeft gehouden dat het plangebied is gelegen in een landbouwgebied, waardoor ter plaatse van het woonzorgcomplex negatieve gezondheidseffecten kunnen optreden. Daarbij wijst hij erop dat op een afstand van minder dan 50 m van het plangebied mest wordt uitgereden.

9.1. Ingevolge artikel 8:69a van de Awb vernietigt de bestuursrechter een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept.

Blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) heeft de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van de appellant.

9.2. Het belang van [appellant] is gelegen in het behoud van zijn woon- en leefklimaat. Het betoog van [appellant] ten aanzien van de negatieve gezondheidseffecten heeft betrekking op de bescherming van de belangen van de toekomstige bewoners van het plangebied en niet op het behoud van zijn woon- en leefklimaat. Om deze reden is de Afdeling van oordeel dat het in artikel 8:69a van de Awb opgenomen relativiteitsvereiste in de weg staat aan een vernietiging van het besluit vanwege deze beroepsgrond. Een inhoudelijke bespreking van dit betoog kan daarom achterwege blijven.

Conclusie en opdracht aan de raad

10. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

11. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling de raad opdragen om binnen 6 maanden na verzending van deze tussenuitspraak de gebreken in het bestreden besluit te herstellen. De raad dient daarvoor:

- met inachtneming van wat is overwogen onder 7.9, alsnog draagkrachtig te motiveren waarom aan de ontwikkeling waarin het plan voorziet een behoefte bestaat als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro;

- met inachtneming van wat is overwogen onder 8.4, te motiveren dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;

- met inachtneming van wat is overwogen onder 8.8, te motiveren dat het plan voldoet aan artikel 2.17 van de Omgevingsverordening;

- te bezien of het besluit van 26 maart 2019 in het licht van het voorgaande al dan niet in stand kan blijven en zo nodig een ander besluit te nemen.

De raad dient de Afdeling en de andere partij de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw

besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Afdeling 3.4 van de Awb behoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast.

Proceskosten en griffierecht

12. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en de vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Tynaarlo op:

- om binnen 6 maanden na de verzending van deze uitspraak, met inachtneming van wat is overwogen onder 11 de daar omschreven gebreken in het besluit van de raad van de gemeente Tynaarlo van 26 maart 2019 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Minister Cremerstraat 8 te Zeijen" te herstellen, en;

- de Afdeling en de andere partij de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. E.J. Daalder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, griffier.

w.g. Daalder w.g. Lap
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 27 november 2019

288-933.

Ladderonderbouwing Huis te Zeijen, Zeijen

Gemeente Tynaarlo en
Huis te Zeijen bv.

8 mei 2020

COMPANEN
ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	8 mei 2020
TITEL	Ladderonderbouwing Huis te Zeijen, Zeijen
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Tynaarlo en Huis te Zeijen bv.
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	7819.100
STATUS	Definitief

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

Samenvattende conclusies 4

1 Inleiding 9

2 Locatie en plan 12

3 Beleidskaders 14

4 Woningbehoefte 19

4.1 Bepalen woningmarktregio 19

4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte 20

4.3 Alternatieve locaties 25

Bijlage 1: Brief Provincie Drenthe 27

Bijlage 2: Brochure project Huis te Zeijen 30

Bijlage 3: Sfeerimpressie 32

Samenvattende conclusies

Relevante wet- en regelgeving

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1,: '*Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*'

Samenvatting plan Huis te Zeijen

De ontwikkellocatie Huis te Zeijen in Zeijen bestaat uit de ontwikkeling van 16 koopwoningen rond een gemeenschappelijk erf op de bestaande boerderij aan de Minister Cremerstraat 8. Het betreft een bijzonder woonconcept gericht op huisvesting van ouderen die op zoek zijn naar een zelfstandige, geschikte woning in een gemeenschappelijke setting op het platteland. De woningen zijn zo ontwikkeld dat het goed mogelijk is om zorg aan huis te ontvangen. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een zelfstandige woonvorm waarvoor een zorgindicatie niet nodig is. Het initiatief Huis te Zeijen is te zien als een voorbeeld (pilot) op het gebied van nieuwe woonvormen voor senioren in kleine kernen. Met dit initiatief kunnen senioren **samen** in hun **eigen dorp** blijven **wonen**. Dit is een goed voorbeeld waarbij blijkt dat op deze kleine schaal wonen en zorg in kleine kernen haalbaar is.

Uitspraak Raad van State

Het plan kent reeds een lange voorgeschiedenis. In 2017 en 2019 is het bestemmingsplan in procedure gebracht en beide keren is bezwaar aangetekend. Op 27 november 2019 heeft de Raad van State uitspraak gedaan (201904081/1/R3) over het gerepareerde bestemmingsplan. Met het oog op een spoedige

beslechting van het geschil heeft de Afdeling de raad opdragen om binnen 6 maanden na verzending van deze tussenuitspraak de gebreken in het bestreden besluit te herstellen. De raad dient daarvoor:

- met inachtneming van wat is overwogen onder 7.9, alsnog draagkrachtig te motiveren waarom aan de ontwikkeling waarin het plan voorziet een behoefte bestaat als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro;
- met inachtneming van wat is overwogen onder 8.4, te motiveren dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- met inachtneming van wat is overwogen onder 8.8, te motiveren dat het plan voldoet aan artikel 2.17 van de Omgevingsverordening;
- te bezien of het besluit van 26 maart 2019 in het licht van het voorgaande al dan niet in stand kan blijven en zo nodig een ander besluit te nemen.

In deze samenvatting gaan we nader in op de motivering van deze punten.

Het plan is een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het plan Huis te Zeijen moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen dient niet alleen de woningbehoefte onderbouwd te worden, maar moet ook nagegaan worden of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden zijn.

Toets kwantitatieve behoefte

In de periode tot 2030 is de woningbehoefte in de gemeente Tynaarlo geraamd op een groei van 670 huishoudens. Bij een evenredige groei van het aantal huishoudens in Zeijen ten opzichte van de prognose ramen we de huishoudensontwikkeling, en daarmee de woningbehoefte, op 15 tot 20 woningen in de periode tot 2030. De groei van de huishoudens wordt bijna volledig verklaard door een toename van het aantal 65-plussers. De ontwikkeling van Huis te Zeijen past binnen de kwantitatieve opgave en deze opgave wordt nog groter als ook de vraag voor deze woonvorm voor ouderen vanuit omringende dorpen wordt meegerekend.

Toets kwalitatieve behoefte

Het aantal ouderen neemt in de komende jaren fors toe. Het beoogde plan speelt in grote mate in op de woningbehoefte van deze doelgroep. Het gaat hierbij om 55-plussers die met het oog op de toekomst willen verhuizen naar een geschikte woonvorm waarin ze voorbereid zijn op de toekomst. En in geval van een zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

- Het plan ligt in lijn met het advies van de Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen. Eén van de centrale adviezen uit het rapport is dat de fysieke woonomgeving voor ouderen cruciaal is om zelfstandig te kunnen blijven wonen en zo min mogelijk afhankelijk te worden van zorg. Nieuwe woonvormen, tussen het aloude eigen huis en verpleeghuis in, kunnen een oplossing bieden. Het plan Huis te Zeijen speelt hier optimaal op in.
- Uit analyse van het WoON2018 komt duidelijk naar voren dat er een substantiële vraag is van 55-plus huishoudens die de voorkeur geven aan een grondgebonden gelijkvloerse woning in een landelijk/dorps woonmilieu. Vertalen we dit naar aantallen dan gaat het om een potentiële vraag naar 40 tot 45 woningen en bij een lagere verhuisgeneigdheid om 20 tot 25 woningen voor de kern Zeijen.

- In totaal hebben 24 belangstellenden kenbaar gemaakt dat ze interesse hebben in een woning op de locatie Huis te Zeijen. Dit is overeenkomstig met het beeld uit de analyse van het WoON2018.

Vraag en aanbod geschikt wonen

In het woningmarktonderzoek van de gemeente Tynaarlo (2018) is een analyse gemaakt van de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg. De vraag naar verzorgd wonen is deels gebaseerd op basis van indicaties en deels op basis van het WoON2015 waaruit blijkt dat in de regio 7,5% van de 75-plussers in een aanleunwoning, serviceflat of woonzorgcomplex wonen. Dit is de groep huishoudens, die afhankelijk is van zorg en ondersteuning. Hieruit kwam naar voren dat er een vraag is naar 300 plaatsen verzorgd wonen en, op basis van het inlegvel, een aanbod van 500 plaatsen. Dit aanbod (destijds 500 woningen) is in beeld gebracht op basis van een inventarisatie onder zorgaanbieders en beschreven in het inlegvel woningmarkt-onderzoek 'Huidig aanbod wonen met zorg'. Hieruit bleek dat het aanbod destijds 500 woningen verzorgd wonen in de gemeente Tynaarlo bedroeg. Uit de inventarisatie blijkt dat een deel van de locaties aanleunwoningen betreft (circa 200) en een deel zelfstandige woningen, voornamelijk appartementen, vaak geclusterd met gemeenschappelijke ruimten en of een gemeenschappelijke tuin (circa 275). Het aanbod aan de Zuidlaarderhout (25 woningen) is inmiddels veranderd en biedt aanbod voor zware zorg.

Het is niet correct om op basis van het saldo van vraag en aanbod te concluderen dat er een overschot is aan 'verzorgd wonen'. In de locaties verzorgd wonen verblijven vooral in de aanleunwoningen mensen met een zorgindicatie en in de appartementencomplexen wonen mensen met en zonder een zorgindicatie. Bij de doelgroep zonder zorgindicatie betreft het vaak ouderen die voorsorteren op de toekomst en willen wonen in een woning die geschikt is om zorg te ontvangen als dat nodig is. Een groot deel van deze mensen heeft dan ook geen zorgindicatie.
Daarnaast is de behoefte aan verzorgd wonen gebaseerd op de woonsituatie van 75-plussers. In het aanbod zijn appartementen meegerekend waarbij de leeftijdsgrens beduidend lager ligt, namelijk bij 55 jaar. Het gaat hierbij om de appartementen aan de Stoffer Holtjerweg, de Burgemeester Strubenweg en de Nieuwlaarhof (I en II). Dit aanbod richt zich ook op mensen die (nog) niet afhankelijk zijn van zorg en ondersteuning.
Uit navraag bij de verhuurders en zorgaanbieders blijkt overigens dat er aanzienlijke wachtlijsten zijn voor de aanleunlocaties van ongeveer 120 wachtenden (53 Symphonie, 65 Mozaïek en 4 Kornoeljehof). Dit bevestigt het beeld dat er geen sprake is van een overschot.
Het huidige aanbod is niet te vergelijken met de ontwikkeling van Huis te Zeijen. Het huidige aanbod betreft voornamelijk huurappartementen gelegen in de drie grote kernen in Tynaarlo. De ontwikkeling van Huis te Zeijen richt zich juist op de doelgroep die op zoek is naar een zorggeschikte koopwoning op een gezamenlijk erf met zorg en service nabij en in een landelijke setting.

Concluderend:

- Er is een grote groep ouderen die aangeven op zoek te zijn naar een grondgebonden gelijkvloerse koopwoning in de gemeente Tynaarlo en dit geldt ook voor de kern Zeijen. Naar schatting gaat het om een vraag van minimaal 20 tot 25 woningzoekenden in Zeijen. Dit wordt ondersteund door de groep van 24 belangstellenden die hun voorkeur voor het project Huis te Zeijen kenbaar hebben gemaakt.
- Het is niet correct om op basis van vraag en aanbod te concluderen dat er een overschot is aan 'verzorgd wonen'. De behoefte is grotendeels berekend op de woonsituatie van 75-plussers en in het aanbod zijn naast traditionele aanleunwoningen met nabijheid van 24-uurszorg namelijk ook reguliere appartementen opgenomen die gelabeld zijn voor 55-plussers.

- Daarnaast is het aanbod niet te vergelijken met de ontwikkeling Huis te Zeijen. Het huidige aanbod bestaat namelijk hoofdzakelijk uit huurappartementen in één van de drie hoofdkernen in Tynaarlo. Huis te Zeijen bestaat juist uit grondgebonden koopwoningen in een landelijke, dorpse omgeving. De locatie is voorzien van een zorgsteunpunt, gemeenschappelijke voorzieningen, service- en gemaksdiensten en tevens toegankelijk voor de overige inwoners in Zeijen en omgeving.
- Op basis hiervan concluderen we dat de ontwikkeling voldoet aan de behoefte als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Binnen bestaand stedelijk gebied zijn er geen gelijkwaardige of anderszins realistische alternatieven. In het beroepschrift is gesproken over de locatie waar nu het voetbalveld ligt en over Hoofdstraat 9 in Zeijen.

- Het bestaande voetbalveld (hoofdveld) bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en het terrein wordt overeenkomstig de bestemming gebruikt. De gronden zijn, naast de agrarische bestemming, mede bestemd voor het behoud van de maatschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het beekdal. Ook is niet aangetoond dat ontwikkeling van deze locatie economisch uitvoerbaar is. Op basis hiervan beschouwen wij deze locatie niet als een geschikt alternatief binnen bestaand binnenstedelijk alternatief.
- De locatie aan de Hoofdstraat 9 te Zeijen is verkocht en daarmee niet beschikbaar voor ontwikkeling. Daarnaast gaat het om een boerderij die langs de weg is gelegen met schuren die daarachter liggen. De boerderij staat dichtbij bestaande woningen. De voormalige eigenaar wilde de bestaande schuren slopen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Nieuwbouw van de compensatiewoning is als gevolg van de feitelijke verkaveling ter plaatse stedenbouwkundig en ruimtelijk niet inpasbaar. Daarnaast zou het slopen van de schuren en het nieuw bouwen van woningen op deze plek nadrukkelijk leiden tot de keuze voor tweedelijns woonbebouwing. Dat wordt niet toegestaan in de dorpen.

Concluderend:
Binnen bestaand stedelijk gebied zijn er geen alternatieven beschikbaar om de ontwikkeling van Huis te Zeijen te realiseren. Het bestaande voetbalveld is bestemd voor behoud van maatschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het beekdal. Daarnaast is niet aangetoond dat de ontwikkeling van deze locatie economisch niet uitvoerbaar is. De locatie aan de Hoofdstraat 9 is niet (meer) beschikbaar en nieuwbouw van een compensatiewoning is stedenbouwkuning en ruimtelijk niet inpasbaar. Op basis hiervan komen wij tot de conclusie dat er geen altneratieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn waar in de behoefte kan worden voorzieng.

Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018

In de omgevingsverordening staat dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus. Het plan voldoet aan de omgevingsverordening omdat:

- In de bestaande situatie bestaat het perceel uit een woonboerderij een schuur en een mestbassin (ook dit is een bouwwerk in juridische zin). De bebouwing bedraagt bij elkaar circa 3000 m². De schuren worden ten behoeve van het plan gesloopt. Het nieuwe plan maakt een bouwvlak mogelijk van ca. 6000 m². Echter, artikel 3.2.1, sub e, van de planregels bepaalt dat slechts 55% procent van het bouwvlak mag worden bebouwd. Dit levert een totale hoeveelheid bebouwing op van ongeveer

3300 m² wat een toename is van circa 300 m². Dit betekent een kleinschalige toename van de bebouwingsoppervlakte.

- Qua ruimtelijke uitstraling ontstaat een woonmilieu dat op zichzelf bezien een kleine ruimtelijke impact heeft. Het zal gaan om bewoners die niet meer deelnemen aan de arbeidsmarkt en veel tijd op het terrein zelf zullen doorbrengen. Doordat de ontwikkeling daarnaast goed wordt ingepast, blijft het landelijke kleinschalige karakter behouden.
- Het aantal ouderen neemt in de komende jaren fors toe. Het beoogde plan speelt in grote mate in op de woonzorgbehoefte van deze specifieke doelgroep. Mede als gevolg van de behoefte om langer zelfstandig thuis te wonen worden er steeds meer nieuwe woonconcepten ontwikkeld. Deze woonconcepten voorzien vaak niet alleen in de fysieke geschiktheid van de woning, maar ook in de sociale omgeving en praktische en zorginhoudelijke ondersteuning die ouderen nodig kunnen hebben. De ontwikkeling van Huis te Zeijen is een nieuw woonconcept waarvan er nog maar weinig voorbeelden zijn in Nederland. Dit wordt mede vormgegeven door een samenwerkingsverband met Beter Thuis Wonen Thuiszorg die de zorg op locatie kan leveren.
- Voor het plan is een landschapsontwerp opgesteld door Greet Bierema. In het inrichtingsplan is aansluiting gezocht bij het naastgelegen landgoed en zijn de provinciale kernkwaliteiten meegenomen.

Concluderend:
Het plan is in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Daarnaast heeft overleg op 14 juni 2016 plaatsgevonden met de provincie Drenthe. De provincie heeft toen aangegeven aan het initiatief te willen meewerken in de vorm van een pilot. Daarna is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie Drenthe heeft ook geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Op … heeft ze herbevestigd dat dit initiatief past binnen het provinciale beleidskader en voldoet aan artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018. Deze brief is als bijlage 1 bijgevoegd.

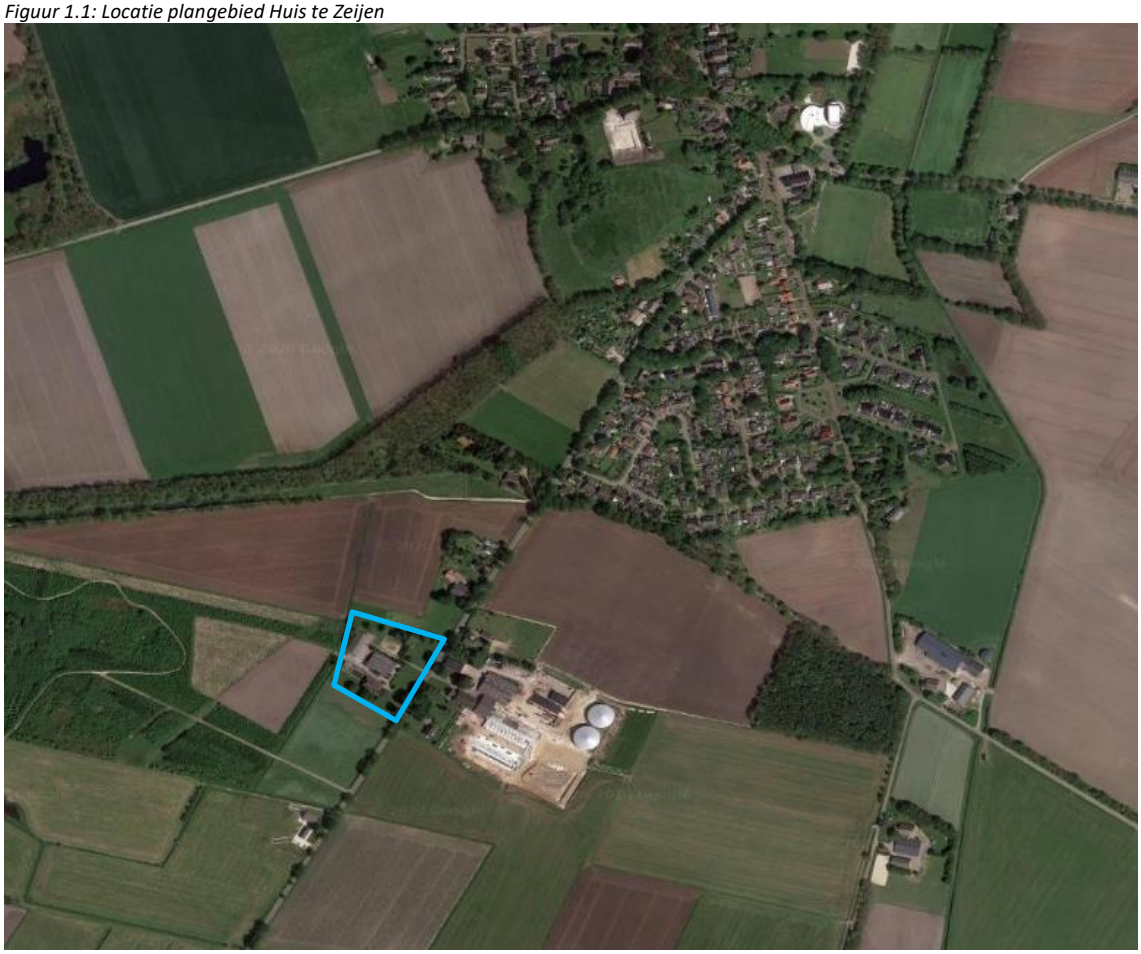
Op basis van de bovenstaande beschrijving komen we tot de conclusie dat de ontwikkeling van Huis te Zeijen voldoet aan artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening.

1 Inleiding

Huis te Zeijen in Zeijen

Op het erf bij Huis te Zeijen wordt door Huis te Zeijen B.V., opgericht door Pathuis en Partners B.V. en Beter Thuis Wonen Thuiszorg B.V., een nieuw woonzorgconcept ontwikkeld. Het gaat in het plan om de ontwikkeling van 16 koopwoningen rond een gemeenschappelijk erf bij de bestaande boerderij aan de Minister Cremerstraat 8. De locatie is slechts 250 meter buiten het dorp gelegen en ligt aanpalend aan het landgoed, wat zorgt voor natuurbeleving. Het betreft een bijzonder woonconcept gericht op huisvesting van ouderen die op zoek zijn naar een zelfstandige, geschikte woning in een gemeenschappelijke setting op het platteland. De woningen zijn zo ontwikkeld dat het goed mogelijk is om zorg aan huis te ontvangen. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een zelfstandige woonvorm waarvoor een zorgindicatie niet nodig is. In de boerderij wordt een zorgsteunpunt ingericht om eventuele zorg te kunnen leveren, er zijn 8 kamers voor logies en ruimte voor gezamenlijke activiteiten. Op deze manier wordt wonen, zorg en recreatie bij elkaar gebracht.

Figuur 1.1: Locatie plangebied Huis te Zeijen



Bron: Googlemaps.nl, 2020.

Het plan kent reeds een lange voorgeschiedenis. In 2017 en 2019 is het bestemmingsplan in procedure gebracht en beide keren is bezwaar aangetekend.

- Uit de uitspraak van de Raad van State (d.d. 24-05-2017) blijkt dat de Afdeling van oordeel is dat de raad en de initiatiefnemer aannemelijk hebben 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. Daarbij geeft de Afdeling aan dat de raad onvoldoende heeft onderbouwd dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan het beoogde woonzorgcentrum. Ten aanzien van de stelling dat de raad niet heeft onderbouwd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, gaat de Afdeling mee in de conclusie dat er wordt ingespeeld op een specifieke woonzorgbehoefte. En in verband hiermee is het aannemelijk dat er binnen bestaand stedelijk gebied niet of nauwelijks aan deze specifieke zorgbehoefte kan worden voldaan.
- Uit de uitspraak van de Raad van State (d.d. 27-11-2019) komt naar voren dat dat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte onvoldoende is aangetoond en dat onvoldoende is onderbouwd waarom de alternatieve locaties geen geschikt alternatief zijn. Daarbij wordt aangegeven dat het huidig aanbod hoger ligt dan de vraag, gebaseerd op het inlegvel 'Huidig aanbod wonen en zorg'. De Afdeling begrijpt het standpunt van de raad dat locaties die zijn gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, vanwege de aard van dat gebied, niet kunnen voorzien in de behoefte aan de voorziene ontwikkeling. De enkele stelling dat binnenstedelijke locaties naar hun aard niet geschikt zijn om te voldoen aan de gestelde behoefte is echter geen toereikende motivering. Daarbij is nadrukkelijk verwezen naar de mogelijkheid van de ontwikkeling van Hoofdstraat 9 te Zeijen.

Aan Companen is gevraagd een ladderonderbouwing uit te voeren, rekening houdend met de uitspraak van de Raad van State. Hieruit moet de kwantitatieve, maar vooral kwalitatieve behoefte nader worden onderzocht en moet worden ingegaan of deze behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld. Daarbij moet specifiek antwoord komen op de vraag tijdens de zitting over het inlegvel en de discrepantie met het eerder aangenomen tekort aan ouderenhuisvesting.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een *'nieuwe stedelijke ontwikkeling'* betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het *'bestaand stedelijk gebied'*. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand

stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Ontwikkeling Huis te Zeijen is een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor *nieuwe* stedelijke ontwikkelingen. De ontwikkeling van het plan Huis te Zeijen betreft de ontwikkeling van 16 woningen. Op basis hiervan concluderen we dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarom de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Aangezien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, moet niet alleen de behoefte aangetoond worden maar ook worden beoordeeld of er geen alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden zijn.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het plan Huis te Zeijen in Zeijen. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna analyseren we de relevante beleidskaders voor woningbouw in Tynaarlo. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte. We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

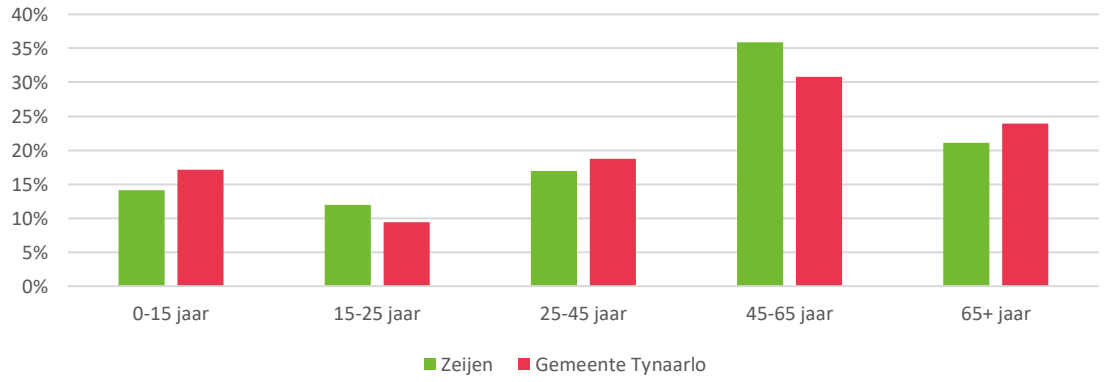
2 Locatie en plan

De kern Zeijen

De kern Zeijen is een dorp in de gemeente Tynaarlo dat zich kenmerkt door haar hechte gemeenschapszin. Dit komt tot uiting in het voorzieningenaanbod dat relatief groot is voor een kern van deze omvang. Het dorp heeft een rijk verenigingsleven en behalve een openbare basisschool, een MFA, sportvelden, enkele winkels en horecagelegenheden. Er zijn momenteel geen zorgvoorzieningen aanwezig. Dit betekent dat ouderen met een (tijdelijke) zorgbehoefte afhankelijk zijn van thuiszorg en ondersteuning van hun sociale netwerk (familie en vrienden).

De kern Zeijen telt ongeveer 720 inwoners, verdeeld over 300 huishoudens. Van alle inwoners in Zeijen is ongeveer 21% ouder dan 65 jaar. Er wonen in Zeijen naar verhouding iets meer 45 tot 65 jarige dan in de gemeente en iets minder 65-plussers.

Figuur 2.1: Leeftijdsopbouw Zeijen, 2019



Bron: CBS 2020

De huidige woningvoorraad van Zeijen bestaat grotendeels uit koopwoningen. In het dorp staan relatief veel ruime, karakteristieke woonboerderijen op grote percelen. Iets meer dan de helft van de woningen in Zeijen wordt bewoond door mensen in de leeftijd van 55 jaar of ouder. Hier ligt dan ook gelijk een knelpunt: door de vergrijzing zal het voor een groeiende groep woningeigenaren steeds lastiger worden om hun woning (en tuin) te blijven onderhouden. Voor de meeste ouderen is dit dan ook de belangrijkste reden om te verhuizen, gevolgd door verhuizen vanwege de gezondheid of behoefte aan zorg (bron WoON2018).

Op dit moment staan er geen woningen te koop in Zeijen en in het afgelopen jaar zijn er 7 woningen verkocht[1]. Hierbij valt op dat te koop staande woningen in Zeijen doorgaans snel worden verkocht. De gemiddelde verkooptijd bedraagt minder dan drie maanden. In de kern zelf is momenteel geen specifiek aanbod voor ouderen.

Plan speelt in op de behoefte van ouderen

De locatie aan de Minister Cremerstraat is gelegen aan de zuidkant van de bestaande kern Zeijen. Het plan Huis te Zeijen richt zich op huisvesting van de doelgroep ouderen die, met het oog op de toekomst, zo lang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen. Het gaat om 55-plussers die bewust kiezen voor een

[1] Bron: Funda, 1 maart 2020

kleinere, toekomstbestendige grondgebonden woning en graag in hun vertrouwde sociale omgeving willen blijven wonen. Het gemak van een kleinere, geschikte en onderhoudsvriendelijke woning in een landelijke dorpse setting speelt een belangrijke rol. Het gaat hier om een groep huishoudens die niet noodzakelijkerwijs een zorgbehoefte heeft, maar wel goed voorbereid wil zijn op de toekomst. Als zorg noodzakelijk is dan kunnen zij zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Dit geheel in lijn met het landelijke beleid dat nu gevoerd wordt. Een nadere toelichting op het project staat in de bijlage. Eveneens is een brochure toegevoegd.

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk vatten we de huidige gemeentelijke en regionale beleidskaders samen die relevant zijn voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Huis te Zeijen.

Structuurvisie Wonen 2012, gemeente Tynaarlo

De Structuurvisie Wonen dateert uit 2012 en in deze visie schetst de gemeente Tynaarlo haar visie op het wonen tot 2020. De structuurvisie telt zes speerpunten van beleid, namelijk:

- Levensloopbestendig bouwen.
- Accent op bestaande kernen.
- Duurzaamheid en vergrijzing.
- Wonen-welzijn-zorg.
- Samenwerking gemeente-corporaties.
- Faciliteren regionale bouwtaakstelling.

In de Structuurvisie Wonen geeft de gemeente aan dat het een uitdaging is om woningbouwprogramma's te ontwikkelen waarbij zowel de korte termijn vraag (waaronder starters) als de opgave van de vergrijzing (meer levensloopbestendige woningen) worden bediend. Hiervoor moet de gemeente in samenspraak met de markt, creatieve oplossingen bedenken. Daarnaast staat in de visie dat de behoefte aan ouderenhuisvesting een hoofdthema van het gemeentelijke woonbeleid is. Hierbij wordt concreet aangegeven dat er de uitdaging ligt om voldoende levensloopgeschikte woningen te realiseren en dat er voor ouderen geschikte woningen moeten komen om zorg aan huis mogelijk te maken. Hierdoor kunnen mensen zo lang mogelijk in hun bestaande woning en eigen buurt/dorp blijven wonen.
In het kwalitatieve woningbehoefteprogramma, dat als vertrekpunt dient voor de differentiatie van de nieuwbouwplannen, wordt uitgegaan van een aandeel van 24% voor senioren: 9% grondgebonden en 15% appartementen. Gelet op de marktomstandigheden en de behoefte van nieuwe generaties ouderen om langer in de eigen woning te blijven wonen, zal naast nieuwbouw meer nadrukkelijk gekeken moeten worden naar het levensloopbestendig maken van bestaande woningen en daarop afgestemde zorgarrangementen.

De ontwikkeling van Huis te Zeijen past binnen de beleidskaders van de gemeente Tynaarlo. De realisatie van levensloop- en zorggeschikte woningen levert een belangrijke bijdrage aan de huisvesting van de ouder wordende bevolking. Daarnaast is het een creatieve oplossing om ouderenhuisvesting in een kleine kern te organiseren waarbij ouderen in hun vertrouwde, sociale omgeving kunnen blijven wonen.

Provinciale Omgevingsvisie 2018, provincie Drenthe

Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe 2018 vastgesteld. Dit betreft een revisie van de Omgevingsvisie 2014. Voor de revisie is een nadere verkenning en duiding voor de thema's energie, stedelijke ontwikkeling en vrijetijdseconomie uitgevoerd. Daarnaast zijn de teksten (beperkt) aangepast, vanwege voortschrijdend inzicht, waar dit de werkbaarheid van het document ten goede komt of waar thematische uitwerking van beleid is vastgesteld.

De Omgevingsvisie Drenthe 2018 vormt het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Ambitie wonen

De provincie Drenthe vindt het van provinciaal belang om te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen maken het nodig om te anticiperen op een ouder wordende bevolking, toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en zorgwonen en een daling van het aantal huishoudens, in met name de buitengebieden. Dit brengt met zich mee dat in kleine kernen en oudere stadswijken de leefbaarheid soms meer onder druk komt te staan, waardoor maatwerk noodzakelijk blijft.

Buitengebieden

In de ruimtelijk-economische structuur van Drenthe zijn de functies wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd in steden en dorpen; het stedelijk gebied volgens provinciaal beleid. De provincie Drenthe biedt ruimte voor het toevoegen van (incidentele) woningen buiten bestaand stedelijk gebied mits:

- de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
- er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing, passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan;
- het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie en niet leidt tot leegstand elders.

Overeenkomstig de Ladder voor Duurzame Verstedelijking geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreide motiveringsplicht. Ook bij de ontwikkeling van recreatieparken in het buitengebied geldt een motiveringsplicht, overeenkomstig met de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Bij de ontwikkeling van woonmilieus vormt een landschappelijk kader dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied het uitgangspunt. Het woonmilieu dient aangesloten te zijn op de bestaande kern. Het is een pré wanneer het woonmilieu kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van een water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie. Zo kunnen meerdere doelstellingen worden gerealiseerd, wat maatschappelijk meerwaarde oplevert. De provincie geeft de voorkeur aan het opknappen van bestaande locaties waar een kwaliteitsimpuls gewenst is zoals een vervallen bedrijfsbestemming.

Wanneer de voorliggende ontwikkeling getoetst wordt aan de Omgevingsvisie Drenthe 2018 kan geconcludeerd worden dat:

- De voorliggende ontwikkeling past binnen de ambitie wonen van de provincie Drenthe. Het betreft een bijzonder woonconcept gericht op huisvesting van ouderen die op zoek zijn naar een zelfstandige, geschikte woning in een gemeenschappelijke setting op het platteland. De woningen zijn zo ontwikkeld dat het goed mogelijk is om zorg aan huis te ontvangen. Het plan voorziet in de behoefte.
- In voorliggend geval sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aangezien de functie van het agrarische bedrijf Huis te Zeijen is beëindigd. De schuren hebben geen functie meer en worden vervangen door woningen, waarbij bijzondere aandacht is besteed aan de landschappelijke inpassing.

- De woningen worden geclusterd overeenkomstig de oorspronkelijke bebouwingstructuur van de schuren van Huis te Zeijen. Deze vormgeving sluit naadloos aan op de boerenerven die karakteristiek zijn voor het Zeijerveld.
- In paragraaf 4.3 is in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking de behoefte naar de woningen aangetoond. Daarmee wordt eveneens voldaan aan de Omgevingsvisie Drenthe.

De ontwikkeling is daarom passend binnen het provinciale beleid.

Provinciale Omgevingsverordening 2018, provincie Drenthe

De Omgevingsverordening 2018, provincie Drenthe (vastgesteld 3-10-2018) is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. In de omgevingsverordening staat dat een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits:

a. deze kleinschalig zijn;
b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

Kleinschalig

De voorliggende ontwikkeling omhelst 16 koopwoningen rond een gemeenschappelijk erf op de bestaande boerderij en kan als kleinschalig worden aangemerkt. Het begrip kleinschalig is niet gedefinieerd in de provinciale verordening. De provincie hanteert geen harde criteria voor het begrip kleinschaligheid. Dit is een bewuste keuze van de provincie om maatwerk mogelijk te maken, dit omdat de leefbaarheid in kleine kernen soms meer onder druk komt te staan (pagina 99, Omgevingsvisie Drenthe 2018). Daarnaast geldt voor het aantal woningen de uitgebreide motiveringsplicht, overeenkomstig de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Zoals beschreven in de Provinciale Omgevingsvisie geeft de provincie voorkeur aan herontwikkeling van voormalige bedrijfsbestemmingen. In de huidige situatie bestaat het perceel uit een voormalige agrarisch bedrijf met woonboerderij een schuur en een mestbassin. De bebouwing (inclusief mestbassin) bedraagt bij elkaar circa 3000 m². De schuren en mestbassin worden ten behoeve van de woningen gesloopt. De 16 woningen zijn verdeeld over meerdere kleinschalige complexen die ter plaatse van de (voormalige) schuren en mestbassin rondom een plein liggen. De geplande voorgevel van de voorste bebouwing ligt in de lijn van de voorgevel van het schuurgedeelte van de bestaande boerderij. De bebouwing kent eenzelfde bouwstructuur en gootlijn als de te saneren schuren. Bouwhoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 8 m.

Het nieuwe plan maakt een bouwvlak mogelijk van ca. 6000 m². Echter, artikel 3.2.1, sub e, van de planregels bepaalt dat slechts 55% procent van het bouwvlak mag worden bebouwd. Dit levert een totale hoeveelheid bebouwing op van ongeveer 3300 m². Een beperkte toename van 300 m² van bebouwd oppervlak ten opzichte van de huidige situatie.

Qua ruimtelijke uitstraling kan het plan worden aangemerkt als kleinschalig omdat de huidige bouwstructuur wordt gerespecteerd. Het bebouwd oppervlak neemt ten opzichte van de huidige situatie beperkt toe als wordt uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheid.

Ook het woonmilieu dat op het perceel ontstaat heeft een kleine ruimtelijke impact. Het zal gaan om bewoners die niet of niet lang meer deelnemen aan de arbeidsmarkt en veel tijd op het terrein zelf zullen doorbrengen. Doordat de ontwikkeling daarnaast goed wordt ingepast, blijft het landelijke kleinschalige karakter behouden. Ook de overige ruimtelijke effecten zoals geluid en verkeer zijn beperkt waardoor het ook wat dat betreft niet gaat om een ontwikkeling met een grote ruimtelijke uitstraling.

De kleinschaligheid zit hem ook in het initiatief Huis te Zeijen. Met dit initiatief kunnen senioren samen in hun eigen dorp blijven wonen. Dit is een goed voorbeeld waarbij blijkt dat op deze kleine schaal wonen en zorg in kleine kernen haalbaar is. Het dorp Zeijen en directe omgeving is een hechte gemeenschap en heeft een actief verenigingsleven. De voorliggende ontwikkelingen maakt het mogelijk dat de bewoners hier deel van kunnen blijven uitmaken.

Dit sluit eveneens ook naadloos aan op de kernkwaliteiten; noaberschap, menselijke maat, authenticiteit en 'Drents eigen' zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie Drenthe. Het principe van het project Huis te Zeijen berust op nieuwe combinaties tussen wonen, zorg en toerisme. Realisatie leidt tot verbetering van de recreatieve functie in het gebied, ook wordt het voorzieningenniveau vergroot omdat ook mensen in de omgeving gebruik kunnen maken van (een deel van de) voorzieningen op het terrein.

Woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen

De doelgroep van de voorliggende ontwikkeling zijn 55-plussers die bewust kiezen voor een kleinere levensloopbestendig woning en graag in hun vertrouwde sociale omgeving willen blijven wonen. Bewoners kunnen hierdoor, ook bij een toenemende zorg- of hulpvraag, zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Voor het verlenen van zorg is er ook nauwe samenwerking met Beter Thuis Wonen Thuiszorg. In de boerderij wordt voorzien in een zorgsteunpunt dat als uitvalsbasis dient om thuiszorg te leveren aan de 16 woningen en aan inwoners in Zeijen en omgeving.

Landschappelijk kader en verbeteren ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting van het Bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen (paragraaf 3.3) is het landschapsplan en schetsmatige weergave van het plangebied weergegeven. Uitgangspunt is de landschapsstudie en cultuurhistorische studie van landschapsarchitect Greet Bierema die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd (Bijlage 4). Door landschap en de cultuurhistorie centraal te stellen, is het ontwerp geheel passend in de omgeving. Het plangebied en omringende omgeving zullen middels het ontwerp landschappelijk worden versterkt.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Daarnaast heeft overleg op 14 juni 2016 plaatsgevonden met de provincie Drenthe. De provincie heeft toen aangegeven aan het initiatief te willen meewerken in de vorm van een pilot. Daarna is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. De provincie Drenthe heeft ook geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Op … heeft ze herbevestigd dat dit initiatief past binnen het provinciale beleidskader en voldoet aan artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018. Deze brief is als bijlage 1 bijgevoegd.

4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. Daarna gaan we in op de kwantitatieve behoefte en tot slot op de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat bijna de helft van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen plaatsvond. Niettemin komt toch ook een fors deel van buiten. Van deze vestigers komt een meerderheid uit de gemeente Groningen.

Tabel 4.1: Gemeente Tynaarlo. Herkomst personen bij verhuizing 2013-2018

Herkomst	Aantal	Percentage
Gemeente Tynaarlo (binnenverhuizers)	9.956	46%
Binnenlands vestiging	11.568	54%
• *W.v. vanuit Groningen*	*5.368*	*25%*
• *W.v. vanuit Assen*	*802*	*4%*
• *W.v. vanuit Aa en Hunze*	*578*	*3%*
• *W.v. vanuit overig Nederland*	*4.820*	*22%*
Totaal verhuizingen	21.524	100%

Bron: CBS 2019.

Op het niveau van de kern Zeijen zijn geen gegevens bekend over verhuisbewegingen van en naar de kern. Gelet op de aard van de kern (landelijk, dorps) en de specifieke doelgroep waar het plan Huis te Zeijen zich op richt, is, in lijn met de ontwikkelingen in de gemeente te verwachten dat de ontwikkeling met name inspeelt op de behoefte vanuit Zeijen en de omliggende dorpen. Het gaat hierbij om ouderen die specifiek op zoek zijn naar een geschikte grondgebonden woning met de voorkeur voor een landelijk, dorps woonmilieu in de nabijheid van hun sociale netwerk van familie en vrienden. Zij kiezen bewust voor het platteland. Denk bijvoorbeeld ook aan agrariërs die vanwege hun leeftijd gestopt zijn met de boerderij, maar graag in een landelijke omgeving willen blijven wonen. De lijst met belangstellenden bevestigd dat de meeste potentiele belangstellenden afkomstig zijn uit Zeijen en omgeving. Echter kan de lijst niet als bijlage worden bijgevoegd vanwege privacy gegevens in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming

Conclusies t.a.v. de woningmarktregio

- De ontwikkeling van Huis te Zeijen speelt met name in op de vraag van ouderen in Zeijen en de omliggende dorpen. Het gaat hierbij om ouderen die specifiek opteren voor het platteland, op zoek zijn naar een geschikte grondgebonden woning met de voorkeur voor een landelijk en dorps woonmilieu.

4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Kwantitatieve woningbehoefte

Voor de woningbehoefte baseren we ons op de meest recente Primos-prognose (2019). Hieruit blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Tynaarlo in de periode 2019 tot 2030 met 1.070 huishoudens toeneemt. Dit komt neer op een groei van gemiddeld bijna 100 huishoudens per jaar. Deze huishoudensgroei wordt deels verklaard door de ontwikkeling van Ter Borch, waar 400 woningen worden gerealiseerd tegen de grens van de gemeente Groningen. Dit betreft een woningbouwontwikkeling voor een specifieke doelgroep en speelt eigenlijk in op een bovenregionale vraag. Corrigeren we de Primos-prognose voor de ontwikkeling in Ter Borch, dan blijft er een groei over van 670 huishoudens. Bij een evenredige groei van het aantal huishoudens in Zeijen ten opzichte van de prognose ramen we de huishoudensontwikkeling, en daarmee de woningbehoefte, op 15 tot 20 woningen in de periode tot 2030.

Tabel 4.2: Huishoudensontwikkeling gemeente Tynaarlo, 2019-2030

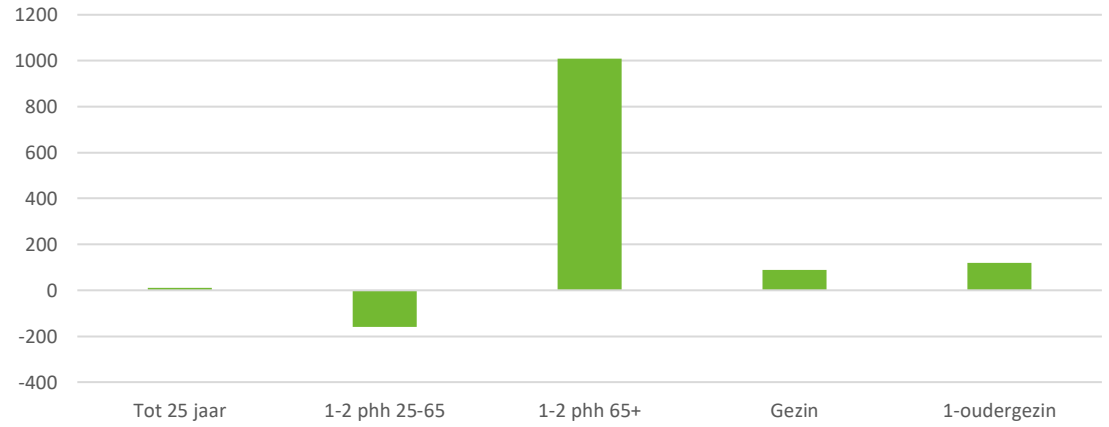
	2019	2025	2030	2019-2030
Huishoudensontwikkeling	14.260	14.960	15.330	+1.070

Bron: Primos 2019, provincie Drenthe

Groei wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door toename ouderen

Duidelijk is dat het aantal huishoudens in Tynaarlo de komende jaren blijft groeien. Daarbij valt op dat de groei bijna voornamelijk wordt veroorzaakt door een toename van het aantal huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder. In de periode tot 2030 groeit het aantal één- en tweepersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder met ruim 1.000 huishoudens. De overige huishoudenstypen, zoals jonge huishoudens en gezinnen, groeien niet of nauwelijks.

Figuur 4.1: Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd, 2019-2030



Bron: Primos 2019, provincie Drenthe

Conclusies t.a.v. de kwantitiatieve behoefte

- De verwachte huishoudensgroei ligt in de periode tot 2030 in de gemeente Tynaarlo op 1.070 huishoudens. Gecorrigeerd voor de ontwikkeling van Ter Borch bedraagt de groei 670 huishoudens.
- De groei wordt bijna volledig veroorzaakt door groei van huishoudens van 65 jaar en ouder.
- De huishoudensontwikkeling (en daarmee woningbehoefte) in Zeijen is geraamd op 15 tot 20 huishoudens. De behoefte inclusief de vraag uit omringende dorpen ligt nog iets hoger.

Kwalitatieve woningbehoefte

Er worden steeds meer nieuwe woonconcepten ontwikkeld

De ouderen van nu – en morgen – wonen vaker en langer zelfstandig. Enerzijds is er de behoefte onder ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen. Anderzijds is dit het gevolg van overheidsbeleid waarbij, vanwege de extramuralisering, van ouderen wordt verwacht dat ze zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Ouderen moeten nadrukkelijker een beroep doen op hun sociale netwerk voor het ontvangen van zorg en ondersteuning. In het verleden zijn er diverse 'traditionele' woonvormen ontwikkeld voor ouderen. Denk bijvoorbeeld aan serviceflats, woon-zorgcomplexen en aanleunwoningen in de nabijheid van verzorgings- en verpleeghuizen.

Mede als gevolg van de behoefte om langer zelfstandig thuis te wonen worden er steeds meer nieuwe woonconcepten ontwikkeld. Deze woonconcepten voorzien vaak niet alleen in de fysieke geschiktheid van de woning, maar ook in de sociale omgeving en praktische en zorginhoudelijke ondersteuning die ouderen nodig kunnen hebben. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld hofjeswoningen of kangoeroe-woningen. De ontwikkeling van Huis te Zeijen is een nieuw woonconcept waarvan er nog maar weinig voorbeelden zijn in Nederland.

Steeds meer aandacht voor huisvesting van ouderen, maar ook zorgen

Recent heeft de Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen[2] een rapport uitgebracht waarin een antwoord wordt gegeven op de vraag hoe de zorg voor thuiswonende ouderen in de toekomst op peil wordt gehouden. De commissie pleit voor het vergroten van het vermogen van ouderen om voor zichzelf en voor elkaar te zorgen en voor vanzelfsprekende inzet van digitale middelen. Zelfstandigheid tot op hoge leeftijd hoeft niet te betekenen dat iedereen 'langer thuis' blijft. Herwaardering van collectieve en semi-collectieve woonvormen voor ouderen is daarom geboden. Eén van de centrale adviezen uit het rapport is dat de fysieke woonomgeving voor ouderen cruciaal is om zelfstandig te kunnen blijven wonen en zo min mogelijk afhankelijk te worden van zorg. Nieuwe woonvormen, tussen het aloude eigen huis en verpleeghuis in, kunnen een oplossing bieden. Daarbij wordt ook geconstateerd dat te midden van alle problemen op de woningmarkt er ook voor ouderen te weinig wordt gebouwd. Met als gevolg niet alleen een suboptimaal woningaanbod voor ouderen, maar ook een belemmering van de doorstroming op de woningmarkt.

Steeds meer ouderen beseffen dat ze langer op zichzelf zijn aangewezen en daarom ook eerder preventieve maatregelen zullen moeten treffen. De verwachting is dan ook dat de vraag naar specifieke woonvormen de komende jaren hierdoor zal toenemen.

Behoefte aan geschikte woningen

Om de vraag naar grondgebonden koopwoningen voor ouderen in beeld te brengen is gebruik gemaakt van het landelijke onderzoek WoON2018[3]. Hierbij is een selectie gemaakt van woningzoekenden die op zoek zijn naar een grondgebonden koopwoning geschikt voor ouderen en daarbij de voorkeur hebben voor een landelijk / dorps woonmilieu. Hieruit blijkt dat bijna een kwart van de 55-plussers de voorkeur geeft aan een grondgebonden levensloopgeschikte koopwoning.

[2] Bron: Advies 'Oud en zelfstandig in 2030. Een reisadvies', 15 januari 2020

[3] Op basis van het WoON2018 is het niet mogelijk om uitspraken te doen op gemeenteniveau. Daarom is de analyse uitgevoerd op basis van het referentiegebied: woningzoekenden in de regio Groningen-Assen die op zoek zijn naar een woning in een landelijk / dorps woonmilieu.

Tabel 4.3: Gewenst woningtype 55-plus huishoudens.

Woningtype en eigendomsvorm	Aandeel
Grondgebonden huur	7%
Grondgebonden koop	7%
Grondgebonden levensloopgeschikt huur	4%
Grondgebonden levensloopgeschikt koop	23%
Appartement zonder lift huur	5%
Appartement zonder lift koop	0%
Appartement m lift huur	29%
Appartement m lift koop	25%
Totaal	100%

Bron: WoON2018

Op dit moment wonen er 7.000 één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder in Tynaarlo. Van deze groep geeft 25% aan binnen nu en twee jaar te verhuizen. Dit is 12,5% per jaar. In absolute zin gaat het om een potentiële vraag van 1.900 tot 2.100 levensloopgeschikte koopwoningen in de komende tien jaar. Voor Zeijen gaat het om een vraag van 40 tot 45 woningen in de komende tien jaar. Zelfs bij een lager verhuispercentage (7,5%) ligt de vraag in Zeijen op 20 tot 30 geschikte woningen in de komende tien jaar.

Tabel 4.4: Behoefte aan geschikte woningen

	Aantal huishoudens	% met verhuiswens p.j.	Voorkeur voor grondgebonden levensloopgeschikte koopwoning	Potentiele vraag over 10 jaar
Zeijen	150	12,5%	23%	40 a 45 woningen
Gemeente Tynaarlo	7.000	12,5%	23%	1.900 tot 2.100 woningen
Zeijen	150	7,5%	23%	20 a 30 woningen
Gemeente Tynaarlo	7.000	7,5%	23%	1.100 a 1.300 woningen

Bron: WoON2018, CBS 2020

Op basis van bovenstaande analyse concluderen we dat er in kwalitatieve zin vraag is naar geschikte koopwoningen voor ouderen. Dit wordt ook bevestigd door de grote opkomst van dorpsbewoners bij de presentatie van het plan. Deze presentatie kon op brede belangstelling rekenen. De eerste informatie-avond werd door 90 belangstellenden bezocht. Op basis van een behoefte inventarisatie waren er 24 serieus geïnteresseerden. In werkgroepverband is vervolgens gezamenlijk het woonwens-programma samengesteld. Met dit programma is de architect aan de slag gegaan om een eerste ontwerp samen te stellen. Deze warme belangstelling voor het project was voor de gemeente aanleiding om medewerking te verlenen aan verdere onderzoek naar mogelijkheden voor realisatie en haalbaarheid van dit project. Dit ligt in lijn met de eerder geschetste uitkomsten uit het WoON2018.

Conclusie t.a.v. kwalitatieve woningbehoefte

- Er is een toenemende behoefte aan nieuwe woonconcepten waarbij wonen en zorg kunnen worden gecombineerd. Nieuwe woonvormen, tussen het aloude eigen huis en verpleeghuis in, kunnen een oplossing bieden om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen.
- Analyse van het WoON2018 laat zien dat een grote groep 55-plussers in de gemeente Tynaarlo verhuisplannen heeft. Naar schatting geeft 23% de voorkeur aan een grondgebonden, levensloopgeschikte woning.
- Vertalen we dit naar de situatie in Zeijen dan gaat het om een potentiële vraag van 20 tot 30 woningen in de komende tien jaar bij een lage verhuisgeneigdheid en om 40 tot 45 woningen bij een hoge verhuisgeneigdheid.
- Op basis hiervan concluderen we dat er in kwalitatieve zin ruimte is voor de ontwikkeling van Huis te Zeijen.

Behoefte aan wonen met zorg

In het woningmarktonderzoek van de gemeente Tynaarlo (2018) is een analyse gemaakt van de verschillende vormen van wonen met zorg. In de uitspraak van de Raad van State concludeert de Afdeling dat er een (huidig) overschot is van 200 woningen met zorg. In deze paragraaf volgt een nadere toelichting op de inventarisatie verzorgd wonen en daarna wordt ingegaan op de behoefteberekening en de vergelijking met het project Huis te Zeijen in het bijzonder.

Inventarisatie verzorgd wonen

In het woningmarktonderzoek is een inventarisatie gemaakt van het huidige aanbod 'verzorgd wonen'. Het aanbod (destijds 500 woningen) is in beeld gebracht op basis van een inventarisatie onder corporaties en zorgaanbieders. Uit de inventarisatie blijkt dat een deel van de locaties aanleunwoningen betreft en een deel zelfstandige woningen, voornamelijk appartementen, vaak geclusterd met gemeenschappelijke ruimten en of een gemeenschappelijke tuin.

Aanleunwoningen

Dit betreft de locaties Symphonie, Mozaïek en Kornoeljehof met een capaciteit van bijna 200 aanleunwoningen. Het kenmerk van deze aanleunwoningen is dat ze leunen aan verpleeghuizen met een 24-uurs zorgsteunpunt. Veel bewoners van de aanleunwoningen leunen ook op de nabij aanwezige zorg, de zorginfrastructuur en de voorzieningen. Het aanbod aan de Zuidlaarderhout is inmiddels veranderd en biedt aanbod voor zware zorg.

Appartementencomplexen

De woningen aan de Stoffer Holtjerweg, de Burgemeester Strubenweg en de Nieuwlaarhof (I en II) betreffen appartementen gelabeld voor 55-plussers. Dit betekent dat 55-plussers, ook als zij niet zorgbehoevend zijn, hier kunnen wonen. Mocht (op termijn) zorglevering noodzakelijk zijn, dan zijn deze woningen geschikt om (thuis)zorg te ontvangen. Serviceflat Noordwijk betreft eveneens een appartementencomplex, waarvoor geen zorgindicatie nodig is, maar wel als zorggeschikt kunnen worden beschouwd. Deze woningen maken deel uit van het reguliere woningbestand in Tynaarlo.

Tabel 4.5: Aanbod verzorgd wonen

Aanbieder	Naam complex	Plaatsen	Indicatie nodig	Opmerking
Eelde-Paterswolde				
SEW	Symphonie	72	Nee	Huurappartementen, aanleun
SEW	Stoffer Holtjerweg	80	Nee	Huurappartementen
SEW	Burg. Strubenweg	34	Nee	Huurappartementen
Diversen	De Wieken	23	Nee	Huurappartementen
Thuiszorg Team	Serviceflat Noordwijk	87	Nee	Koopappartementen
Zuidlaren				
Zorggroep Drenthe	Mozaïek	46	Nee	Huurappartementen, aanleun
Diversen	Nieuwlaarhof I	31	Nee	Huurappartementen
Diversen	Nieuwlaarhof II	50	Nee	Huurappartementen
Zuidlaarderhout	Zuidlaarder Hout	25	Ja	Zware zorg
Vries				
Interzorg	Kornoeljehof	55	Ja	Voormalig verzorgingshuis, zorgindicatie verplicht, aanleun

De behoefte aan verzorgd wonen

De mogelijke vraag naar verzorgd wonen is deels gebaseerd op afgegeven Wlz-zorgindicaties en deels op het WoON2015[4] waaruit blijkt dat in de regio 7,5% van de 75-plussers in aanleunwoningen, serviceflats

[4] Het woningmarktonderzoek gemeente Tynaarlo is gebaseerd op het WoON2015. Het WoON2018 was destijds nog niet beschikbaar.

of in een woonzorgcomplex wonen. Dit is de groep huishoudens die behoefte heeft aan een geschikte woning in een gemeenschappelijk setting in de nabijheid van een zorgsteunpunt. Op basis hiervan is de behoefte geraamd op 275 plaatsen. Daar bovenop komen 23 plaatsen als gevolg van de extramuralisering. Hierbij is het volgende uitgangspunt gehanteerd: zorgindicaties ZZP 1+2 blijven zelfstandig, 20% van ZZP 3 & 25% van ZZP 4 kiest voor verzorgd wonen. In totaal gaat het dus om een behoefte aan 300 woningen verzorgd wonen en dat de behoefte, als gevolg van de demografische ontwikkeling, de komende jaren met 100 woningen toeneemt. Let wel: deze behoefte is dus gebaseerd op de woonsituatie van 75-plussers die afhankelijk zijn van zorg en ondersteuning. Voor het overgrote deel van het aanbod geldt dat hiervoor de leeftijdsgrens beduidend lager ligt, namelijk bij 55 jaar en zich ook richt op mensen die (nog) niet afhankelijk zijn van zorg en ondersteuning.

Er is geen overschot aan verzorgd wonen

Naar aanleiding van bovenstaande is het niet correct om op basis van het saldo van vraag en aanbod te concluderen dat er een overschot is aan 'verzorgd wonen'. In tegendeel. In de locaties verzorgd wonen verblijven vooral in de aanleunwoningen mensen met een zorgindicatie en in de appartementen-complexen wonen mensen met en zonder een zorgindicatie. Bij de doelgroep zonder zorgindicatie betreft het vaak ouderen die voorsorteren op de toekomst en willen wonen in een woning die geschikt is om zorg te ontvangen als dat nodig is. Een groot deel van deze mensen heeft dan ook geen zorgindicatie.

Vanuit het oogpunt van Langer Thuiswonen is het wenselijk dat zoveel mogelijk ouderen in een woning wonen waar zij, indien een zorgbehoefte ontstaat, zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit betekent dat de woning geschikt moet zijn (gelijkvloers) met zorgvoorzieningen nabij.

De behoefteraming aan verzorgd wonen is gebaseerd op de woonsituatie van 75-plussers. In het aanbod zijn appartementen meegerekend waarbij de leeftijdsgrens beduidend lager ligt, namelijk bij 55 jaar. Het gaat hierbij om de appartementen aan de Stoffer Holtjerweg, de Burgemeester Strubenweg en de Nieuwlaarhof (I en II).

Uit navraag bij de verhuurders en zorgaanbieders blijkt overigens dat er aanzienlijke wachtlijsten zijn voor de aanleunlocaties van ongeveer 120 wachtenden (53 Symphonie, 65 Mozaïek en 4 Kornoeljehof). Dit bevestigt het beeld dat er geen sprake is van een overschot. Sterker nog, er lijkt zelfs sprake te zijn van een tekort aan aanleunwoningen. Dit beeld is in overeenstemming met de behoefteprognose en de verwachting is dat de vraag nog zal gaan groeien. Alle aanleunwoningen in de gemeente Tynaarlo betreffen sociale huur.

Het huidige aanbod is niet te vergelijken met Huis te Zeijen

Het huidige aanbod uit de inventarisatie is niet te vergelijken met het plan Huis te Zeijen. Het huidige aanbod bestaat bijna hoofdzakelijk uit huurwoningen, terwijl Huis te Zeijen voornamelijk koopwoningen betreft. Alleen serviceflat Noordwijk in Paterswolde heeft koop- en huurappartementen. Bovendien blijkt dat het bestaande aanbod voornamelijk gestapelde bouw is, terwijl er een toenemende vraag is naar grondgebonden levensloopbestendige (koop)woningen. Het plan Huis te Zeijen betreft uitsluitend grondgebonden levensloopbestendige woningen. In het aanbod verzorgd wonen is er in de aanleun-situatie sprake van aanwezigheid van een zorgsteunpunt, gemeenschappelijke voorzieningen en specifieke pakketten service en gemak diensten. In de appartementencomplexen is er doorgaans uitsluitend sprake van gemeenschappelijke (recreatie)ruimte. Daarentegen is Huis te Zeijen voorzien van een zorgsteunpunt, gemeenschappelijke faciliteiten en service- en gemaksdiensten, tevens toegankelijk voor de overige inwoners in Zeijen en omgeving. Kwalitatief is het plan Huis te Zeijen daarom ook niet één op één met het aanbod van verzorgd wonen in de grotere kernen te vergelijken. Het laat zich beter vergelijken met regulier woonvastgoed dat toekomstbestendig is door de verschijningsvorm en het dienstenpakket. Tot slot is het huidige aanbod uitsluitend in de grotere kernen (Eelde-Paterswolde,

Zuidlaren en Vries) gelegen. De doelgroep in de kleineren dorpen die op zoek is naar passende huisvesting heeft nu geen andere keuze dan het eigen dorp en het eigen netwerk te verlaten. Huis te Zeijen is daarom een mooi voorbeeld hoe senioren zo lang mogelijk zelfstandig in het eigen dorp kunnen blijven wonen.

Conclusies t.a.v. behoefte wonen en zorg

- In het woningmarktonderzoek is het aanbod verzorgd wonen geïnventariseerd. Hieruit bleek dat het aanbod destijds 500 woningen verzorgd wonen in de gemeente Tynaarlo bedroeg. Hiervan zijn ongeveer 200 woningen aanleunwoningen en circa 275 appartementen gelabeld voor 55-plussers. Het aanbod aan de Zuidlaarderhout (25 woningen) is inmiddels veranderd en biedt aanbod voor zware zorg.
- De behoefte aan verzorgd wonen is geraamd op 300 plaatsen en deze neemt toe met 100 plaatsen. Deze behoefte is in belangrijke mate gebaseerd op de woonsituatie van 75-plussers die afhankelijk zijn van wonen met zorg.
- Het is niet correct om op basis van vraag en aanbod te concluderen dat er een overschot is aan 'verzorgd wonen'. In het aanbod zijn naast traditionele aanleunwoningen met nabijheid van 24-uurszorg namelijk ook reguliere appartementen opgenomen die gelabeld zijn voor 55-plussers en voor mensen die (nog) niet afhankelijk zijn van zorg en ondersteuning.
- Daarnaast is het aanbod niet te vergelijken met de ontwikkeling Huis te Zeijen. Het huidige aanbod bestaat namelijk hoofdzakelijk uit huurappartementen in één van de drie hoofdkernen in Tynaarlo. Huis te Zeijen bestaat juist uit grondgebonden koopwoningen in een landelijke, dorpse omgeving. De locatie is voorzien van een zorgsteunpunt, gemeenschappelijke voorzieningen, service- en gemaksdiensten en tevens toegankelijk voor de overige inwoners in Zeijen en omgeving.

4.3 Alternatieve locaties

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is afgewogen of er alternatieve locaties waren voor dit plan. Op basis hiervan is de gemeente tot de conclusie gekomen dat er in Zeijen en de directe omgeving geen alternatieve locaties zijn waar een plan als het onderhavige ruimtelijk aanvaardbaar in te passen is. De gemeente heeft de eerdere uitspraak van de Raad van state in haar afwegingen betrokken: Uitspraak 201609164/1/R6: De ligging van de locatie van de beoogde ontwikkeling in combinatie met het woonzorg en serviceprogramma is zodanig dat wordt ingespeeld op een specifieke woonzorgbehoefte. In verband hiermee is aannemelijk dat er binnen het bestaande stedelijke gebied niet of nauwelijks aan deze specifieke woonzorgbehoefte kan worden voldaan.

Desondanks heeft de raad naar aanleiding van de suggesties van appellant alsnog de volgende locaties beoordeeld:

Locatie voetbalveld te Zeijen

Er is een burgerinitiatief gestart waarbij de mogelijkheden worden verkend voor het bouwen van woningen op de voetbalveldlocatie. De voetbalvelden liggen binnen bestaand stedelijk gebied. Het bouwen van woningen op deze locatie brengt echter met zich mee dat het voetbalveld verplaatst moet worden. Het wordt dan buiten bestaand stedelijk gebied aangelegd. De locatie heeft de dubbel-bestemming beekdal. De gronden zijn, naast de agrarische bestemming, mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het beekdal. Ook is het op dit moment niet aangetoond dat een dergelijk initiatief economisch uitvoerbaar is. Op basis van deze

argumenten is de ontwikkeling van nieuwbouw op het voetbalveld geen alternatieve locatie voor de ontwikkeling van Huis te Zeijen.

Locatie Hoofdstraat 9 te Zeijen

De boerderij op deze locatie heeft geruime tijd te koop gestaan en is op 14 november 2019 verkocht. De locaties is dus niet meer beschikbaar voor ontwikkeling. Daarnaast gaat het om een boerderij die langs de weg is gelegen met schuren die daarachter liggen. De boerderij staat dichtbij bestaande woningen. Slopen van de schuren en het nieuw bouwen van woningen op deze plek zal nadrukkelijk leiden tot de keuze voor tweedelijns woonbebouwing. Dat acht de gemeente niet wenselijk en wordt niet toegestaan in de dorpen. De initiatiefnemers wilden de bestaande schuren slopen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Nieuwbouw van de compensatiewoning is echter als gevolg van de feitelijke verkaveling ter plaatse stedenbouwkundig en ruimtelijk niet inpasbaar. Bebouwing op deze locatie zoals het project Huis te Zeijen is derhalve niet mogelijk op deze locatie.

Figuur: Bovenaanzicht en bestaand stedelijk gebied Zeijen

Bijlage 1: Brief Provincie Drenthe

PM Getekende brief is onderweg per post , wordt bij onderbouwing toegevoegd met juiste dag tekening. Hieronder staat de concept brief

Aan:
het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

Assen, 7 mei 2020
Behandeld door mevrouw B. Hendriks (0592) 365460
Onderwerp: Nadere onderbouwing artikel 2.17 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe met betrekking tot bijzondere woonmilieus

Geacht college,

Op het erf bij Huis te Zeijen wordt door Huis te Zeijen B.V., opgericht door Pathuis en Partners B.V. en Beter Thuis Wonen Thuiszorg B.V., een nieuw woonzorgconcept ontwikkeld. Het gaat in het plan om de ontwikkeling van 16 koopwoningen rond een gemeenschappelijk erf bij de bestaande boerderij aan de Minister Cremerstraat 8. De locatie is slechts 250 meter buiten het dorp gelegen en ligt aanpalend aan het landgoed, wat zorgt voor natuurbeleving. Het betreft een bijzonder woonconcept gericht op huisvesting van ouderen die op zoek zijn naar een zelfstandige, geschikte woning in een gemeenschappelijke setting op het platteland.

Door GS is aangegeven met het plan te kunnen instemmen door geen zienswijze in te dienen of een reactieve aanwijzing te geven. Ook is al door GS ingestemd in de vooroverlegreactie op het eerste bestemmingsplan plan van 2016.

Naar aanleiding van de uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 27 november 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3987) met betrekking tot het bestemmingsplan heeft u ons verzocht een nadere toelichting te geven op artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening met betrekking tot bijzondere woonmilieus.

Toelichting artikel 2.17 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

Het betreffende artikel luidt als volgt:

3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
a. deze kleinschalig zijn;
b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;

c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie

Onderstaand wordt per onderdeel besproken hoe het bestemmingsplan zich verhoudt met de eisen.

a.
De bepaling met betrekking tot bijzondere woonmilieus is ingericht om GS een grote beleidsruimte toe te bedelen. Toegespitst op kleinschaligheid betekent dit bijvoorbeeld dat geen harde grenzen worden gehanteerd om te bepalen wanneer hiervan sprake is. Gekeken moet worden naar de specifieke omstandigheden van het geval, zowel feitelijk als planologisch (wat mocht op basis van het oude plan) en de ruimtelijke uitstraling

In de bestaande situatie bestaat het perceel uit een woonboerderij een schuur en een mestbassin (ook dit is een bouwwerk in juridische zin). De bebouwing bedraagt bij elkaar circa 3000 m². De schuren worden ten behoeve van het plan gesloopt. Het nieuwe plan maakt een bouwvlak mogelijk van ca. 6000 m². Echter, artikel 3.2.1, sub e, van de planregels bepaalt dat slechts 55% procent van het bouwvlak mag worden bebouwd. Dit levert een totale hoeveelheid bebouwing op van ongeveer 3300 m² wat een toename is van circa 300 m². Dit betekent een kleinschalige toename van de bebouwingsoppervlakte.

Qua ruimtelijke uitstraling ontstaat een woonmilieu dat op zichzelf bezien een kleine ruimtelijke impact heeft. Het zal gaan om bewoners die niet meer deelnemen aan de arbeidsmarkt en veel tijd op het terrein zelf zullen doorbrengen. Doordat de ontwikkeling daarnaast goed wordt ingepast, blijft het landelijke kleinschalige karakter behouden. Ook de overige ruimtelijke effecten zoals geluid en verkeer zijn beperkt waardoor het ook wat dat betreft niet gaat om een ontwikkeling met een grote ruimtelijke uitstraling.

Of een ontwikkeling wordt aangemerkt als bijzonder woonmilieu hangt af van de omstandigheden van het geval. Geen geval is gelijk wat dat betreft. Dit geldt ook voor de vraag of het gaat om een kleinschalig woonmilieu. Overleg en afstemming zijn in dat licht belangrijk. In dit specifieke geval maken de beperkte toename van het ruimtelijk beslag, de minimale ruimtelijke uitstraling en de afstemming en het overleg dat heeft plaatsgevonden dat voor deze concrete ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het inderdaad gaat om een kleinschalige ontwikkeling.

b.
Het aantal ouderen neemt in de komende jaren fors toe. Het beoogde plan speelt in grote mate in op de woonzorgbehoefte van deze specifieke doelgroep. Het gaat hierbij om 55-plussers die met het oog op de toekomst willen verhuizen naar een geschikte woonvorm waarin ze voorbereid zijn op de toekomst. En in geval van een zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
Mede als gevolg van de behoefte om langer zelfstandig thuis te wonen worden er steeds meer nieuwe woonconcepten ontwikkeld. Deze woonconcepten voorzien vaak niet alleen in de fysieke geschiktheid van de woning, maar ook in de sociale omgeving en praktische en zorginhoudelijke ondersteuning die ouderen nodig kunnen hebben. De ontwikkeling van Huis te Zeijen is een nieuw woonconcept waarvan er nog maar weinig voorbeelden zijn in Nederland. Dit wordt mede vormgegeven door een samenwerkingsverband met Beter Thuis Wonen Thuiszorg die de zorg op locatie kan leveren.

c
Voor het plan is een landschapsontwerp opgesteld door Greet Bierema. Het doel was om het concept zo goed mogelijk landschappelijk in te passen, waarbij de structuren van het Zeijerveld (ontginning in 1910) zoveel mogelijk behouden blijven en het erf herkenbaar blijft als behorend bij dit stuk cultuurhistorie. In het inrichtingsplan is aansluiting gezocht bij het naastgelegen landgoed en zijn de provinciale kernkwaliteiten meegenomen.

d
De woningen zijn zo ontwikkeld dat het goed mogelijk is om zorg aan huis te ontvangen. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een zelfstandige woonvorm waarvoor een zorgindicatie niet nodig is. In de boerderij wordt een zorgsteunpunt ingericht om eventuele zorg te kunnen leveren, er zijn 8 kamers voor logies en ruimte voor gezamenlijke activiteiten. Op deze manier wordt wonen, zorg en recreatie bij elkaar gebracht en het woonmilieu ontwikkeld samen met deze functies. De uitgangspunten van het landschapsontwerp dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit op het perceel.

Conclusie
Op basis van de voorgaande toelichting concluderen we dat de ontwikkeling van Huis te Zeijen past binnen het provinciale beleidskader en voldoet aan artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

Wij hopen u hiermee voldoende geinformeerd te hebben.
Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact op nemen met mevrouw B. Hendriks, telefoon (0592) 365460 of b.hendriks@drenthe.nl

Hoogachtend,
GS (via mandaat)

Bijlage 2: Brochure project Huis te Zeijen

In het 'Huis te Zeijen' is er ruimte voor workshops en activiteiten of om samen te eten. Zowel bewoners als vrienden, kennissen, familieleden of andere belangstellenden kunnen hieraan deelnemen.

MAATWERK

Bij 'Huis te Zeijen' wordt individuele dienstverlening aangeboden door middel van een ruim pakket aan huishoudelijke en comfortdiensten. Indien er tijdelijk of permanent extra ondersteuning nodig is, dan wordt dit gemakkelijk en snel geregeld. Geen standaard afname en bekostiging, maar gebruikmaken van de zorg- en dienstverlening die nodig is. Maatwerk dus!

Door samen te werken met een thuiszorgorganisatie die op locatie een zorgsteunpunt heeft ingericht zijn de bewoners, maar ook de mensen uit Zeijen en omgeving, verzekerd van goede, lokale zorg. Daarnaast kan de thuiszorgorganisatie ook begeleiden in het krijgen van de juiste zorg en ondersteuning door bijvoorbeeld overleg met zorgverzekeraars en de gemeente.

'HUIS TE ZEIJEN'

In 'Huis te Zeijen' worden bed & breakfast kamers ingericht, waarvan een aantal op de begane grond. Indien mensen met een hulp- of zorgvraag graag een vakantie willen houden, kan dat in één van onze kamers met de B&B-service in combinatie met de zorg die daarbij nodig is. Ook voor mensen die een operatie hebben ondergaan en nog niet in staat zijn naar huis terug te keren, is de B&B een goede plek om te kunnen herstellen met de nodige hulp, gemak en service om daarna weer terug te keren naar huis.

Voor meer informatie:
Steenhuis Makelaars
0592 – 318000 of via info@steenhuis.nl

Bijlage 3: Sfeerimpressie

WONEN ROND HET ERF
groen en duurzaam, met service en zorg

HUIS TE ZEIJEN

WONEN ROND HET ERF
groen en duurzaam, met service en zorg

HUIS TE ZEIJEN

WONEN ROND HET ERF
groen en duurzaam, met service en zorg

HUIS TE ZEIJEN

WONEN ROND HET ERF
groen en duurzaam, met service en zorg

HUIS TE ZEIJEN

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

www.drenthe.nl
0592 - 36 55 55

Zaaknr.
provincie Drenthe
Ref.nr.
Ingekomen gem. Tynaarlo
26 MEI 2020
Team

Aan:
Gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA VRIES

Assen, 25 mei 2020
Ons kenmerk 201803273-00884330
Behandeld door mevrouw B.K. Hendriks (0592) 36 54 60
Onderwerp: Bestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

Geachte heer/mevrouw,

Op het erf bij Huis te Zeijen wordt door Huis te Zeijen B.V., opgericht door Pathuis en Partners B.V. en Beter Thuis Wonen Thuiszorg B.V., een nieuw woonzorgconcept ontwikkeld. Het gaat in het plan om de ontwikkeling van 16 koopwoningen rond een gemeenschappelijk erf bij de bestaande boerderij aan de Minister Cremerstraat 8. De locatie is slechts 250 meter buiten het dorp gelegen en ligt aanpalend aan het landgoed, wat zorgt voor natuurbeleving. Het betreft een bijzonder woonconcept gericht op huisvesting van ouderen die op zoek zijn naar een zelfstandige, geschikte woning in een gemeenschappelijke setting op het platteland.

Door GS is aangegeven met het plan te kunnen instemmen door geen zienswijze in te dienen of een reactieve aanwijzing te geven. Ook is al door GS ingestemd in de vooroverlegreactie op het eerste bestemmingsplan plan van 2016.

Naar aanleiding van de uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 27 november 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:3987) met betrekking tot het bestemmingsplan heeft u ons verzocht een nadere toelichting te geven op artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening met betrekking tot bijzondere woonmilieus.

<u>Toelichting artikel 2.17 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe</u>

Het betreffende artikel luidt als volgt:

3. In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
a. deze kleinschalig zijn;
b. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
c. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
d. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het

verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie

Onderstaand wordt per onderdeel besproken hoe het bestemmingsplan zich verhoudt met de eisen.

a.
De bepaling met betrekking tot bijzondere woonmilieus is ingericht om GS een grote beleidsruimte toe te bedelen. Toegespitst op kleinschaligheid betekent dit bijvoorbeeld dat geen harde grenzen worden gehanteerd om te bepalen wanneer hiervan sprake is. Gekeken moet worden naar de specifieke omstandigheden van het geval, zowel feitelijk als planologisch (wat mocht op basis van het oude plan) en de ruimtelijke uitstraling

In de bestaande situatie bestaat het perceel uit een woonboerderij een schuur en een mestbassin (ook dit is een bouwwerk in juridische zin). De bebouwing bedraagt bij elkaar circa 3000 m². De schuren worden ten behoeve van het plan gesloopt. Het nieuwe plan maakt een bouwvlak mogelijk van ca. 6000 m². Echter, artikel 3.2.1, sub e, van de planregels bepaalt dat slechts 55% procent van het bouwvlak mag worden bebouwd. Dit levert een totale hoeveelheid bebouwing op van ongeveer 3300 m² wat een toename is van circa 300 m². Dit betekent een kleinschalige toename van de bebouwingsoppervlakte.

Qua ruimtelijke uitstraling ontstaat een woonmilieu dat op zichzelf bezien een kleine ruimtelijke impact heeft. Het zal gaan om bewoners die niet meer deelnemen aan de arbeidsmarkt en veel tijd op het terrein zelf zullen doorbrengen. Doordat de ontwikkeling daarnaast goed wordt ingepast, blijft het landelijke kleinschalige karakter behouden. Ook de overige ruimtelijke effecten zoals geluid en verkeer zijn beperkt waardoor het ook wat dat betreft niet gaat om een ontwikkeling met een grote ruimtelijke uitstraling.

Of een ontwikkeling wordt aangemerkt als bijzonder woonmilieu hangt af van de omstandigheden van het geval. Geen geval is gelijk wat dat betreft. Dit geldt ook voor de vraag of het gaat om een kleinschalig woonmilieu. Overleg en afstemming zijn in dat licht belangrijk. In dit specifieke geval maken de beperkte toename van het ruimtelijk beslag, de minimale ruimtelijke uitstraling en de afstemming en het overleg dat heeft plaatsgevonden dat voor deze concrete ontwikkeling wordt geconcludeerd dat het inderdaad gaat om een kleinschalige ontwikkeling.

b.
Het aantal ouderen neemt in de komende jaren fors toe. Het beoogde plan speelt in grote mate in op de woonzorgbehoefte van deze specifieke doelgroep. Het gaat hierbij om 55-plussers die met het oog op de toekomst willen verhuizen naar een geschikte woonvorm waarin ze voorbereid zijn op de toekomst. En in geval van een zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Mede als gevolg van de behoefte om langer zelfstandig thuis te wonen worden er steeds meer nieuwe woonconcepten ontwikkeld. Deze woonconcepten voorzien vaak niet alleen in de fysieke geschiktheid van de woning, maar ook in de sociale omgeving en praktische en zorginhoudelijke ondersteuning die ouderen nodig kunnen hebben. De ontwikkeling van Huis te Zeijen is een nieuw woonconcept waarvan er nog maar weinig voorbeelden zijn in Nederland. Dit wordt mede vormgegeven door een samenwerkingsverband met Beter Thuis Wonen Thuiszorg die de zorg op locatie kan leveren.

c
Voor het plan is een landschapsontwerp opgesteld door Greet Bierema. Het doel was om het concept zo goed mogelijk landschappelijk in te passen, waarbij de structuren van het Zeijerveld (ontginning in 1910) zoveel mogelijk behouden blijven en het erf herkenbaar blijft als behorend bij dit stuk cultuurhistorie. In het inrichtingsplan is aansluiting gezocht bij het naastgelegen landgoed en zijn de provinciale kernkwaliteiten meegenomen.

d
De woningen zijn zo ontwikkeld dat het goed mogelijk is om zorg aan huis te ontvangen. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een zelfstandige woonvorm waarvoor een zorgindicatie niet nodig is. In de boerderij wordt een zorgsteunpunt ingericht om eventuele zorg te kunnen leveren, er zijn 8 kamers voor logies en ruimte voor gezamenlijke activiteiten. Op deze manier wordt wonen, zorg en recreatie bij elkaar gebracht en het woonmilieu ontwikkeld samen met deze functies. De uitgangspunten van het landschapsontwerp dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit op het perceel.

Conclusie

Op basis van de voorgaande toelichting concluderen we dat de ontwikkeling van Huis te Zeijen past binnen het provinciale beleidskader en voldoet aan artikel 2.17 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 2018.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
Voor vragen of overleg inzake dit advies kunt u contact op nemen met mevrouw B. Hendriks, telefoon (0592) 365460 of b.hendriks@drenthe.nl

Hoogachtend,

J. de Boer,
Teammanager Ruimte, Energie en Wonen