



# College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	5 maart 2019	Zaaknummer:	38129
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: H. Feenstra	Toestelnummer [Nr.]	807

Collegevoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	18 februari 2019
---------------------------------------	--------------------	------	------------------

Paraaf	Bur- ge- meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

## Onderwerp

Bestemmingsplan woonzorginitiatief Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

## Samenvatting

Pathuis en Partners en Beter Thuis Wonen Thuiszorg hebben het voornemen om aan de Minister Cremerstraat 8 in Zeijen een innovatief woon-zorgconcept te realiseren. Daarvoor is eerder een bestemmingsplan vastgesteld, echter dat is in 2017 vernietigd door de Raad van State. Na deze uitspraak hebben de initiatiefnemers laten weten het plan te willen voortzetten middels een nieuwe procedure. Daarvoor heeft nu een ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen, waarbij er één zienswijze is ontvangen. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad.

## Voorstel

1. In te stemmen met de zienswijzennota 'Ontwerpbestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen'.
2. De gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen' vast te stellen conform het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen en de zienswijzennota.
3. De gemeenteraad voor te stellen om geen exploitatieplan vast te stellen.

## Besluit:

--

## TOELICHTING B&W-ADVIES

### 1. Onderwerp

Bestemmingsplan woonzorginitiatief Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

### 2. Voorstel

1. In te stemmen met de zienswijzennota 'Ontwerpbestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen'.
2. De gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen' vast te stellen conform het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen en de zienswijzennota.
3. De gemeenteraad voor te stellen om geen exploitatieplan vast te stellen.

### 3. Inleiding en perspectief

Pathuis en Partners en Beter Thuis Wonen Thuiszorg hebben het voornemen een innovatief woonzorgconcept in de nabijheid van het dorp Zeijen te realiseren. De reeds bebouwde locatie ligt op circa 250 m van de bebouwde kom. Het plan is om 16 levensloopbestendige grondgebonden wooneenheden te realiseren, waarbij een beroep op zorg en/of service kan worden gedaan. De bestaande boerderij "Huis te Zeijen" wordt getransformeerd tot een ontmoetingsplek en zorgsteunpunt, waar gezamenlijk gekookt en gegeten kan worden in combinatie met dagbesteding en kleinschalige horeca. Naast de 16 woningen worden 8 kamers gerealiseerd, waarvan er vier naast de boerderij zijn gelegen. Deze kamers zijn bestemd voor het verstrekken van logies en voor revalidatie, respijtzorg en ziekenhuis verplaatste zorg. Het hele plan wordt duurzaam en energieneutraal uitgewerkt.

Om dit initiatief te kunnen realiseren heeft de gemeenteraad in oktober 2016 het bestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen' vastgesteld. Vervolgens is tegen dat besluit beroep aangetekend, wat ertoe heeft geleid dat de Raad van State in mei 2017 het bestemmingsplan heeft vernietigd. Daarbij zijn de volgende gronden aangevoerd:

- Er is niet voldoende onderbouwd dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan het beoogde woonzorgcentrum.
- Het plan biedt geen waarborg dat bedoelde woningen en wooneenheden uitsluitend in combinatie met zorgvoorzieningen worden gerealiseerd en aldus worden opgericht voor de doelgroep waarvoor deze hoofdzakelijk zijn bedoeld, namelijk voor mensen met een woonzorgbehoefte.
- Er is niet vastgelegd welke oppervlakte maximaal mag worden bebouwd.

Na de uitspraak heeft de initiatiefnemer laten weten het plan te willen voortzetten middels een nieuwe bestemmingsplanprocedure. Daarin is door middel van een behoefteonderzoek en een woningmarktonderzoek nader onderbouwd dat er voldoende behoefte bestaat aan het woonzorginitiatief. Verder zijn de regels verscherpt, zodanig dat de bestemming 'wonen' is aangepast naar 'zorgwoningen'. Ook er een maximum bebouwingspercentage opgenomen in de regels. Privaatrechtelijk is er als kwalitatieve verplichting een leeftijds criterium bepaald om in aanmerking te komen voor een zorgwoning.

Uw college heeft op 2 oktober 2018 besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn is er op 8 november een inloopbijeenkomst georganiseerd, waarin de plannen voor belangstellenden zijn toegelicht. Er is door één buurtbewoner een zienswijze ingediend. Deze is beantwoord middels bijgevoegde zienswijzennota en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan ten behoeve van de vaststelling door de gemeenteraad.

#### 4. Argumenten

##### 1.1. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen

De zienswijze is tijdig ontvangen en daarmee ontvankelijk. De zienswijze is in de bijgevoegde nota opgenomen en voorzien van een reactie. De conclusie daarvan is dat er geen aanleiding is voor het doorvoeren van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Door de Provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve zijn er beperkte wijzigingen doorgevoerd in de toelichting van het bestemmingsplan, welke zijn toegelicht in de zienswijzennota.

##### 3.1 Er is geen aanleiding om een exploitatieplan vast te stellen.

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

#### 5. Kanttekeningen

De verwachting is reëel dat, gelet op de eerdere procedure, tegen dit bestemmingsplan opnieuw beroep wordt ingediend bij de Raad van State. Het afgelopen jaar is benut om met diverse betrokkenen te komen tot een herzien plan, waarbij in voldoende mate tegemoet wordt gekomen aan de vernietigingsgronden van de Raad van State. De verwachting is daarom gerechtvaardigd dat het plan in stand blijft bij een eventuele nieuwe beroepszaak.

#### 6. Advies

<b>Financiën</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Er vindt volledig kostenverhaal plaats. Daarvoor is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.		
<b>Juridische Zaken</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<b>HRM</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Communicatie</b>	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Derden</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
Het bestemmingsplan is opgesteld door het bureau Bugel Hajema. De beantwoording in de zienswijzennota is afgestemd met een juridische adviseur omgevingsrecht van hetzelfde bureau.		

#### 7. Uitvoering

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

#### 8. Besloten behandelen

Niet van toepassing

## 9. Bijlage(n)

1. Raadsvoorstel en –besluit
2. Zienswijzennota
3. Ontwerpbestemmingsplan

---

Handtekening adviseur

.....  
H. Feenstra