



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	2 oktober 2018	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.	17 september 2018
---------------------------------------	--------------------	------	-------------------

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

Onderwerp

Woonzorginitiatief aan de Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

Samenvatting

In oktober 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen' vastgesteld. Dat plan was opgesteld om een nieuw woonzorgconcept te realiseren op het erf van de Minister Cremerstraat 8 te Zeijen. Vervolgens is tegen dat besluit beroep aangetekend, wat er in mei 2017 toe heeft geleid dat de Raad van State het bestemmingsplan heeft vernietigd.

Na de uitspraak heeft de initiatiefnemer laten weten het plan te willen voortzetten middels een nieuwe procedure. Het afgelopen jaar is benut om tegemoet te komen aan de gronden voor de vernietiging door de Raad van State. De uitwerking geeft voldoende vertrouwen om een nieuw ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Voorstel

1. In te stemmen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen'.
2. Te starten met de formele procedure door het ontwerpbestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen' ter inzage te leggen.
3. Geen m.e.r. (milieueffectrapportage)-procedure te starten.
4. In te stemmen om een anterieure overeenkomst en een planschade-overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer.

Besluit:

--

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Woonzorginitiatief aan de Minister Cremerstraat 8 te Zeijen

2. Voorstel

1. In te stemmen met de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen'.
2. Te starten met de formele procedure door het ontwerpbestemmingsplan 'Minister Cremerstraat 8 te Zeijen' ter inzage te leggen.
3. Geen m.e.r. (milieueffectrapportage)-procedure te starten.
4. In te stemmen om een anterieure overeenkomst en een planschade-overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer.

3. Inleiding en perspectief

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

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 procedure. Het afgelopen jaar is benut om tegemoet te komen aan de uitspraak van de Raad van State. Dat heeft geleid tot de volgende uitkomsten:

- Het oorspronkelijke planconcept blijft ongewijzigd.
- De initiatiefnemer heeft een behoefteonderzoek laten doen door het Trendbureau Drenthe. Uit het onderzoek blijkt dat er regionaal ruimte is voor een woonzorginitiatief als Huis te Zeijen.
- De gemeente heeft een in de eerste helft van 2018 een woningmarktonderzoek uitgevoerd om meer zicht te krijgen op diverse ontwikkelingen die zich op dit moment of in de nabije toekomst manifesteren. Onderdeel hiervan is ook de behoefte aan wonen met zorg. Uit dit onderzoek blijkt dat als gevolg van de vergrijzing de vraag naar verzorgd wonen binnen de gemeente zal toenemen van een behoefte van 300 woningen in 2018 naar 400 woningen in 2028.
- In de juridische regels van het bestemmingplan wordt vastgelegd dat de zorgwoningen uitsluitend in combinatie met het zorgsteunpunt zijn bestemd. Dit is een aanscherping van het vernietigde plan, waarin stond dat de gronden voor 'wonen' waren bestemd. Ook wordt in deze regels een percentage vastgelegd van de maximaal te bebouwen oppervlakte.
- Om in aanmerking te komen voor een woning zal ook een leeftijdscriterium worden opgenomen. Dit criterium zal privaatrechtelijk als kwalitatieve verplichting, inclusief boetebeding, worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Bovenstaande uitkomsten geven voldoende vertrouwen om een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Gelet op het feit dat het oorspronkelijke plan ongewijzigd blijft, is er geen noodzaak om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en kan direct het ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

Op 28 augustus 2018 heeft uw college een brief aan de raad gestuurd waarin bovenstaande uitkomsten en de voorgestelde vervolprocedure zijn geschetst. Daarbij is aan de raad de keuze gegeven om het besluit tot het starten van de formele bestemmingsplanprocedure door de raad te laten nemen. De raad heeft geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Derhalve kan na de besluitvorming van het college over dit voorstel, direct worden gestart met de publicatie en ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Argumenten

1.1 De behoefte wordt aangetoond

- De initiatiefnemer heeft een behoefteonderzoek door het Trendbureau Drenthe laten doen, waaruit blijkt dat er regionaal ruimte is voor dit woonzorgconcept. Het rapport stelt onder meer dat bestaande woonzorgcentra in de regio een andere vorm van wonen en zorg bieden dan Huis te Zeijen. Door een combinatie van maatschappelijke en demografische ontwikkelingen, is er een steeds groter wordende groep ouderen in de samenleving, die zelf de zorg moet organiseren. Huis te Zeijen richt zich met name op deze groep, waarvan vooral ouderen in de leeftijd van 55-65 jaar overwegen nog een keer te verhuizen. Die woonwens is over het algemeen naar een kleinere, grondgebonden, koopwoning met aandacht voor zorg die (in de toekomst) nodig is.
- De gemeente heeft een in de eerste helft van 2018 een woningmarktonderzoek laten uitvoeren door het bureau Companen om meer zicht te krijgen op diverse ontwikkelingen die zich op dit moment of in de nabije toekomst manifesteren. Onderdeel hiervan is ook de behoefte aan wonen met zorg. Uit de conceptrapportage van het bureau blijkt dat als gevolg van de vergrijzing de vraag naar verzorgd wonen in onze gemeente zal toenemen van een behoefte van 300 woningen in 2018 naar 400 woningen in 2028.

1.2 In de regels is vastgelegd dat er zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd

In de juridische regels van het bestemmingsplan wordt nu vastgelegd dat er zorgwoningen uitsluitend in combinatie met het zorgsteunpunt zijn bestemd. Dit is een aanscherping van het vernietigde plan, waarin stond dat de gronden voor 'wonen' waren bestemd. Aan de begrippenlijst zijn de begrippen 'zorgsteunpunt' en 'zorgwoningen' toegevoegd. Verder is binnen de regels een percentage vastgelegd van de maximaal te bebouwen oppervlakte.

2.1 De fase van het voorontwerp kan worden overgeslagen

Het planconcept zoals dat nu wordt gepresenteerd, is ongewijzigd ten opzichte van hetgeen in de vorige bestemmingsplanprocedure ter inzage heeft gelegen. Alleen ten aanzien van de juridische regels en toelichting in de onderbouwing met betrekking tot de actuele behoefte, zijn wijzigingen aangebracht. Gelet op deze feiten, kan er worden volstaan om direct te starten met de formele procedure door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Gedurende deze ter inzage termijn van zes weken zal een openbare inloopbijeenkomst worden georganiseerd.

3.1 Geen m.e.r.-procedure noodzakelijk

Vanwege de Wet Milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage moet er bij alle stedelijke ontwikkelprojecten een expliciet besluit worden genomen over het al dan niet opstarten van een m.e.r. procedure (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Uit de bijgevoegde aanmeldingsnotitie blijkt voor dit project dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Er hoeft daarom geen m.e.r. procedure te worden opgestart.

4.1 Privaatrechtelijke afspraken ter aanvullende onderbouwing uitspraak Raad van State

In de af te sluiten anterieure overeenkomst tussen gemeente en Pathuis en Partners wordt volledig kostenverhaal geregeld. Tevens wordt een aanvullend beding opgenomen, welke tegemoet komt aan de uitspraak van de Raad van State dat er een waarborg dient te zijn dat bedoelde woningen uitsluitend

worden opgericht voor de doelgroep waarvoor deze hoofdzakelijk zijn bedoeld, namelijk voor mensen met een woonzorgbehoefte. In het bestemmingsplan mogen geen leeftijdsvoorwaarden worden vastgelegd. Daarom is in de overeenkomst opgenomen dat de woonzorgvoorziening wordt opgericht voor de beoogde doelgroep van 55 jaren en ouder.

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

Financiën	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
<p>Er is hier sprake van een bouwplan met kostenverhaal in de zin van de Wro, artikel 6.24 lid 1. Op grond hiervan wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Daarmee komen alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten van de daarvoor uit te zetten onderzoeken (o.a. flora en fauna) voor rekening van de initiatiefnemer. De ureninzet ten behoeve van de nog te voeren procedurekosten komen eveneens voor rekening van initiatiefnemer. Daarnaast zal de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst tekenen. Op grond daarvan is hij als initiatiefnemer een geldelijke vergoeding verschuldigd aan de gemeente, in het geval de vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot een plicht voor de gemeente om aan één of meer aanvragers een (plan)schadevergoeding op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening toe te kennen. De initiatiefnemer is akkoord met de inhoud van beide overeenkomsten en na de besluitvorming in uw college zal de ondertekening plaatsvinden.</p>		
Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
zie onder advies Derden		
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Derden	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nee <input type="checkbox"/>
<p>Het externe juridische bureau PVJA heeft advies gegeven ten behoeve van de invulling van de anterieure overeenkomst met in acht name van de uitspraak van de Raad van State. Door het bestemmingsplanbureau Bugel Hajema is nader juridisch advies gegeven om de regels in het bestemmingsplan voldoende Raad van State "proof" te maken.</p>		

7. Uitvoering

Na de besluitvorming in het college wordt het plan direct gepubliceerd en ter inzage worden gelegd voor de wettelijke duur van zes weken. Gedurende die termijn zal er ook een openbare inloopbijeenkomst worden georganiseerd. Na afloop van de termijn zullen eventuele zienswijzen van beantwoording worden voorzien. Daarna wordt aan uw college voorgesteld om de gemeenteraad te vragen het bestemmingsplan definitief vast te stellen.

8. Besloten behandelen

Niet van toepassing.

9. Bijlage(n)

1. Concept – Ontwerpbestemmingsplan Minister Cremerstraat 8 te Zeijen
2. Rapport behoefteonderzoek Huis te Zeijen door Trendbureau Drenthe
3. Concept – Woningmarktonderzoek Tynaarlo door Companen
4. MER aanmeldnotitie Minister Cremerstraat 8 te Zeijen
5. *Concept* anterieure overeenkomst (**vertrouwelijk**)
6. *Concept* planschade overeenkomst

Handtekening adviseur

.....
H. Feenstra