
gemeente
Tynaarlo



Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerp-bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
2	ZIENSWIJZEN.....	3
	ZIENSWIJZE 1	3
	ZIENSWIJZE 2	4
	ZIENSWIJZE 3	6
3	CONCLUSIE.....	12

1 Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Tynaarlosestraat 58 Vries, dat voorziet in de realisatie van een woonzorggebouw en drie gebouwen met in totaal 18 appartementen voor senioren, waarbij het beeldbepalende woongebouw behouden blijft.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 20 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries. Daarnaast was het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De tervisielegging is op 19 juli 2023 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant. Degenen die voorafgaand aan de tervisielegging hebben gereageerd, zijn persoonlijk geïnformeerd.

Gedurende de termijn van tervisielegging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven op het ontwerp-bestemmingsplan.

2 Zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ontvangen op het ontwerp-bestemmingsplan. De eerste door een eigenaar van een aangrenzend perceel, de tweede door de eigenaar van een woning tegenover het plangebied. De derde zienswijze is ingediend door de eigenaren van vijf woningen tegenover het plangebied. De indiener van de tweede zienswijze is hier één van.

Aangezien deze nota openbaar wordt gepubliceerd op het internet, worden er geen NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen vermeld. De reacties zijn genummerd, indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het nummer waaronder hun reactie behandeld wordt.

De reacties zijn hieronder per binnengekomen reactie samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De beantwoording is in grijs gearceerde kaders opgenomen. Als de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen is dat bij de beantwoording aangegeven.

De zienswijzen konden worden ingediend tot en met woensdag 30 augustus 2023. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Zienswijze 1

Opmerking 1.1:

De indiener van de zienswijze vreest voor wateroverlast op zijn perceel. Zijn perceel ligt hoger dan het aangrenzende perceel, maar de nu aanwezige sloot is vooral in de koudere tijd van het jaar nodig om wateroverlast te voorkomen. De sloot valt onder de verkeersbestemming, indiener maakt zich zorgen dat de sloot verwijderd wordt en wil de borging dat er een sloot blijft langs of in de buurt van de perceelsgrens.

Beantwoording:

De initiatiefnemer heeft het plan op dit punt aangepast. De bestaande sloot wordt gedempt, maar er komt een nieuwe sloot. Deze komt voor de helft op beide terreinen te liggen. De sloot krijgt een overloop op het openbare oppervlaktewater van het Waterschap. Ook krijgt de sloot een aansluiting op de waterbuffers op het terrein waarop de ontwikkeling plaatsvindt, zodat het water daar wordt geïnfiltreerd. De bestemming verkeer bevat de mogelijkheid om sloten te realiseren.

Opmerking 1.2:

Indiener verzoekt om de bomenstrook tussen de beide percelen te behouden. Zowel vanwege de wens groen te behouden als vanwege de dieren, met name de boomklevers en eekhoorns, die vaak in de bomen te vinden zijn.

Beantwoording:

Tussen de percelen staan bomen en struiken. Er is echter geen sprake van een boomsingel die hier van oudsher al zo lang staat dat deze moet worden behouden. De initiatiefnemer legt tussen de nieuw te graven sloot en de parkeerplaatsen een groenstrook van 2 meter breed aan. Daarin wordt nieuw groen aangebracht dat afwisselend hoog en laag is.

Boomklevers en eekhoorns

Voorafgaand aan het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is een ecologische quickscan uitgevoerd. De boomklever is niet signaleerd. Dat wil niet zeggen dat deze soort hier niet voorkomt, het kan zijn dat deze soort hier wel nestelt. De nesten van de boomklever zijn niet jaarrond beschermd, zodat het eventueel vellen van bomen buiten het broedseizoen van de boomklever mogelijk is. Uiteraard moet de initiatiefnemer wel rekening houdend met de zorgplicht in de wet.

Van de eekhoorn is bekend dat hij in de omgeving voorkomt, maar in het plangebied zijn geen holen aangetroffen of sporen die aannemelijk maken dat de eekhoorns hier een hol hebben. Dat neemt niet weg dat ook voor eekhoorns een beschermingsregime en een zorgplicht in de wet gelden, waarmee de initiatiefnemer rekening moet houden. Ook nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.

De verwachting is overigens dat beide diersoorten ook in de nieuw aan te leggen groenstrook hun plek gaan vinden.

Opmerking 1.3:

De eik aan de zuidzijde van de beide percelen is monumentaal: meer dan 100 jaar oud en met een stam van

ongeveer een meter dik. Toch is deze niet opgenomen in het bestemmingsplan als monumentale boom.

Beantwoording:

Een ambtelijke inspectie ter plaats heeft opgeleverd dat de boom naar alle waarschijnlijkheid tussen 80 en 100 jaar oud is. Als hij ook aan overige kenmerken voldoet, zou het een monumentale boom kunnen zijn. Daarvoor zijn acties nodig, maar dat is niet zinvol als de boom niet gezond is. Een onderzoek waartoe de initiatiefnemer opdracht heeft gegeven, levert op dat de boom als gevolg van zwam niet meer gezond is.

Opmerking 1.4:

Het zuidelijke deel van het aangrenzende perceel is natuurlijk ingericht. Indien er vreemde negatieve gevolgen als de lampen van auto's vanaf de parkeerplaats steeds op dit deel van zijn perceel schijnen.

Beantwoording:

Zoals in de reactie bij 1.2 is aangegeven, wordt een groenstrook van 2 meter breed aangelegd tussen de nieuw aan te leggen sloot en de parkeerplaatsen. Doordat het hier gaat om zowel hoge als lage beplanting wordt het schijnen van autolampen in de tuin op het aangrenzende perceel tot een minimum beperkt.

Opmerking 1.5:

De indiener van de zienswijze zou liever zien dat de ontsluiting vanaf het perceel aan de zuidkant van het perceel zou gebeuren. Niet over de zandweg, maar aansluitend op de verharding op het aangrenzende perceel aan de westkant.

Beantwoording:

De Tynaarlosestraat is een doorgaande, gebiedsontsluitende weg. Dit is een logische straat om te gebruiken voor verkeersbewegingen van en naar deze locatie. Dat neemt niet weg dat we serieus hebben gekeken naar alternatieve mogelijkheden.

Aan de zuidkant van het perceel is een karakteristiek zandpad met daarlangs een houtsingel. Deze zandweg is niet geschikt voor ontsluiting van het perceel. Door de ligging van de zandweg aan de achterzijde en onze wens het pad te behouden is een ontsluiting aan de zuidzijde niet haalbaar.

Aan de westzijde grenst het perceel aan de percelen van de Kornoeljahof. De Kornoeljahof is een woonzorginstelling. Op de gronden van de Kornoeljahof is, ten noorden van de zandweg, een weg aangelegd voor toeleveringsbedrijven. Dit is een privéweg over het eigen terrein. Wij vinden het ruimtelijk niet aanvaardbaar als de ontsluiting van 18 appartementen en verkeer ten behoeve van het zorgcentrum op het perceel Tynaarlosestraat 58 in Vries plaatsvindt via een dergelijke eigen weg. Niet alleen vanwege het karakter van deze weg zelf, maar ook vanwege de zorgkamers die hier direct langs gelegen zijn.

Overigens zou een ontsluiting aan de achterzijde betekenen dat dezelfde toename van het verkeer die nu plaatsvindt op de Tynaarlosestraat wordt verplaatst naar de Sportlaan, de Veltenburgerdijk en de Oosterkampen. Ook dan zijn er inwoners die meer verkeer langs hun woning ervaren.

Alles overziend zien we geen reden om het plan op dit punt aan te passen.

Zienswijze 2

Opmerking 2.1:

De toename van het verkeer zal voor overlast zorgen op de verkeersluwe weg en omdat het een smalle inrit is waar men elkaar niet kan passeren.

Beantwoording:

De Tynaarlosestraat is een weg die vooral gebruikt wordt door verkeer dat aan de straat woont en richting het dorp of de provinciale weg beweegt en door bezoekers en medewerkers van de bedrijven langs de weg. Dit neemt niet weg dat de weg geschikt is om door meer verkeer gebruikt te worden. De toename van verkeer door deze ontwikkeling zorgt niet voor een onaanvaardbare belasting van de weg of de aansluiting op het omliggende wegennet. In onze reactie op opmerking 1.5 hebben we al aangegeven waarom wij blijven bij de keuze voor ontsluiting op de Tynaarlosestraat.

De inrit naar het perceel is inderdaad niet breed genoeg om met twee auto's tegelijk naast elkaar te gebruiken. Op het perceel wordt net na de inrit de toegangsweg verbreed, zodat auto's elkaar daar kunnen passeren. Dat neemt niet weg dat het af en toe kan voorkomen dat mensen op elkaar moeten wachten op de weg. Dit betekent niet dat sprake is van overlast. De Tynaarlosestraat is ingericht met een 30 km/h regime waarbij fietsers en gemotoriseerd verkeer van dezelfde weg gebruik maken. Ook nu zal het

regelmatig voorkomen dat mensen even moeten wachten op andere weggebruikers, bijvoorbeeld bij het oprijden van een inrit bij een woning vanwege fietsers die op dat moment op de weg rijden, het inhalen van fietsers of wanneer er kortdurend geparkeerd wordt langs de weg.

Er zal zeker sprake zijn van een toename van verkeer. Dit is echter geen onaanvaardbare toename. Er zal af en toe een auto kort stil staan op de weg. Dat gebeurt nu ook al.

Opmerking 2.2:

De smalle inrit is bijna recht voor de woning van indiener en levert daardoor overlast op

Beantwoording:

Het betreft een bestaande inrit. Langs het pad vanaf de weg naar achter op het perceel staan aan het begin aan weerszijden monumentale bomen. Niet alle bomen zijn waardevol. Maar dat beperkt wel de mogelijkheid om het pad te verbreden of te verplaatsen. De auto's die van het perceel naar de Tynaarlosestraat rijden zullen dus, in het donker, zichtbaar zijn vanaf de twee percelen die er tegenover liggen. De uitweg ligt grotendeel tegenover de inritten van de beide percelen, enigszins schuin tegenover huisnummer 35. De verlichting van auto's is op de weg gericht en deze schijnt dus iets naar beneden.

Hoewel de indiener van de zienswijze de auto's zeker kan zien, zal de verlichting van de auto's hooguit bij het opdraaien van de weg kort in de woningen aan de Tynaarlosestraat 35 of 37 schijnen.





Zienswijze 3

Opmerking 3.1:

Indieners van de zienswijze geven aan dat de moderne bouwstijl niet past bij de charmante en rustige uitstraling van het perceel. Met name de hoogte van de gebouwen past niet in het straatbeeld.

Beantwoording:

De indieners baseren zich op informatie uit de toelichting en de eerdere presentatie van het plan. De daadwerkelijke uitwerking van de gebouwen is echter nog niet aan de orde, dat komt pas op het moment dat een vergunning wordt aangevraagd voor bouwen. Zo ver is het nog niet.

In het bestemmingsplan worden wel de afmetingen maar niet het uiterlijk aanzien van het gebouw geregeld. De afstemming van de nieuwe bebouwing op de omgeving en het bestaande woonhuis vindt zorgvuldig plaats. Hierbij is de onafhankelijke welstandscommissie betrokken.

De hoogte van de gebouwen in het bestemmingsplan is de maximale hoogte. De gebouwen worden gerealiseerd tussen het perceel aan de westzijde waar een woonzorggebouw staat dat drie verdiepingen met een kap heeft en een perceel aan de oostzijde met een relatief hoog woongebouw, waardoor de hoogte geleidelijk lager wordt vanaf de Asserstraat. Ook het beeldbepalende pand op het perceel zelf is behoorlijk hoog. De nieuwbouw komt achter dit gebouw. Wij zijn daarom van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straatbeeld.

Opmerking 3.2:

De glazen gevels kunnen leiden tot lichtvervuiling en verlies van privacy op de percelen aan de overzijde van de weg.

Beantwoording:

De glazen gevels zijn, zoals in onze reactie bij 3.1 vermeld, nog geen feit. Dit is een mogelijke invulling waar naar wordt gekeken bij een eventuele aanvraag om vergunning. De gebouwen staan dusdanig ver naar achteren op het perceel dat er geen onevenredige aantasting van de privacy aan de overkant van de Tynaarlosestraat wordt verwacht. Licht op perceel kan zichtbaar zijn, zoals dit binnen een woonbestemming gebruikelijk is. Er staat een relatief hoog gebouw tussen de woningen aan de Tynaarlosestraat en de nieuwe gebouwen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Opgemerkt wordt dat de woningen van indieners zich aan de openbare weg bevinden. Dit heeft op dit moment al invloed op de privacy.

Opmerking 3.3:

De indieners van de zienswijze maken zich zorgen over het behoud van de monumentale bomen en de beschermde houtwal op het perceel. Zij zien dat een monumentale boom in een bouwvlak staat.

Beantwoording:

Monumentale bomen

Een oude boom is niet vanzelfsprekend ook een monumentale boom. De boom moet naast een leeftijd van 80 jaar of ouder gezond genoeg zijn en op een goede manier zijn onderhouden of nog kunnen worden hersteld. De initiatiefnemer heeft een inventarisatie laten maken van de bomen die op het perceel aanwezig zijn. Het resultaat is dat er voldoende inzicht is in welke bomen wel en niet behoudenswaardig zijn. De monumentale behoudenswaardige bomen worden beschermd. Naast de inrit aan de oostzijde van het perceel staan een aantal bomen die behouden moeten blijven, maar er is voldoende ruimte om daar langs te rijden.

Naast het woongebouw is het bouwvlak voor bijgebouwen gepland. Het bouwvlak is redelijk groot juist om te zorgen dat bij de plaatsing van de gebouwen voldoende afstand kan worden gehouden met de wortels van de bomen die er staan.

Houtwal

Er is geen sprake van een beschermde houtwal tussen de percelen Tynaarlosestraat 58 en 60. Er is sprake van bomen en ander groen dat op de perceelsgrens staat, maar als we de geschiedenis van het gebied bekijken dan was hier geen sprake van een houtwal. Er staan beschermde bossingels tussen de percelen Tynaarlosestraat 62, 64, 66 en 68 in Vries.

Overigens wordt er nieuw groen aangeplant op de erfscheiding tussen Tynaarlosestraat 58 en 60. Meer informatie hierover staat in onze reactie op opmerking 1.2.

Opmerking 3.4:

De toename van het aantal woningen heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid en het woongenot.

Beantwoording:

Aan de Tynaarlosestraat staan naast de woningen ook bijvoorbeeld twee gebouwen van woon/zorgcomplex Kornoeljahof. De appartementen die aan de Tynaarlosestraat 58 worden gebouwd staan achter het bestaande woonhuis. Het gaat hier om woningen voor senioren. De indieners hebben niet toegelicht waarom dit wonen een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid van het dorp en aan de Tynaarlosestraat of waarom dit het woongenot beïnvloedt. Voor zover bedoeld wordt op het toegenomen gebruik van de Tynaarlosestraat is hier een afzonderlijke opmerking over gemaakt onder 2.1.

Opmerking 3.5:

De verkeersstroom is te laag ingeschat. Er is nu al sprake van een forse toename van verkeersbewegingen vanuit bewoners, de huidige zorgverleners bij de Tynaarlosestraat 58 en het nieuwe gebouwde "Geesjeshof". Daar komt door dit plan nog meer verkeer bij van zorgverleners, personeel, leveranciers, bezoekers en bezorgdiensten. De verkeersgeneratie vanuit verpleeg- en verzorgingstehuizen lijkt niet adequaat te zijn meegenomen in de plannen.

Beantwoording:

De verkeersstroom is de toename ten opzichte van wat nu al mogelijk is op grond van het bestemmingsplan en andere ruimtelijke regelingen. Er is op het perceel een woongebouw aanwezig, het perceel heeft een maatschappelijke bestemming die zorg mogelijk maakt. Het bestaande woongebouw met bijgebouw mag al worden gebruikt als bijvoorbeeld kantoor of conferentieoord. Dit brengt al een bepaalde mate van verkeer met zich mee. Dat het gebouw lange tijd niet intensief is gebruikt en er dus minder verkeersgeneratie was maakt dat niet anders.

De toename van het verkeer wordt met name veroorzaakt door de toekomstige bewoners en eventuele zorgverleners. Waarbij de hoeveelheid verkeersbewegingen van bewoners in redelijkheid afneemt op het moment dat veel zorg nodig is en er dus meer zorgpersoneel langskomt.

De verkeersgeneratie is gebaseerd op kengetallen in de CROW, wat veelgebruikt en algemeen geaccepteerd is bij bestemmingsplannen. Er is geen reden om aan te nemen dat deze cijfers onjuist zijn en indieners hebben de onjuistheid van de verkeersgeneratie ook niet verder toegelicht.

Opmerking 3.6:

De inritsituatie is ongunstig voor de woningen er tegenover vanwege schijnende lichten, geluid en veiligheid. De indieners van de zienswijze vrezen dat beide inritten gebruikt gaan worden zodat mensen kunnen 'rondrijden'. Een beter idee zou zijn de ontsluiting aan de achterzijde te maken en aan te sluiten op het pad voor leveranciers en personeel aan de achterzijde van de Kornoeljahof.

Beantwoording:

Bij opmerking 1.5 hebben we al aangegeven om welke reden wij kiezen voor het gebruiken van de bestaande inrit aan de Tynaarlosestraat en niet voor ontsluiting aan de zuidzijde van het perceel. Bij opmerkingen 2.1 en 2.2 staat een reactie die ingaat op verlichting en veiligheid in relatie tot de inrit die voor de zorgfunctie en de appartementen wordt gebruikt. Door de lage snelheid die men op het pad moet aanhouden en het snelheidsregime van 30 km/h op de Tynaarlosestraat verwachten wij geen onevenredige geluidhinder.

De inrit recht voor het huidige woonhuis wordt ingericht als inrit voor fietsers en voetgangers. Deze wordt ongeschikt gemaakt voor auto's. Daarmee wordt het rijden van een rondje over de voorzijde van het perceel onmogelijk gemaakt voor auto's.

Opmerking 3.7:

De horecafunctie is niet wenselijk gezien de mogelijke verkeers- en parkeeroverlast, geluid en drukte

Beantwoording:

De horecafunctie is beperkt tot een mogelijkheid voor buurtbewoners of voorbijgangers (vaak ook dorpsgenoten) om af en toe een kop koffie of thee te komen drinken. Vooral op de fiets of lopend. De bewoners van het zorggebouw aan de voorzijde hebben een beperking. Lichamelijk en/of verstandelijk. Hier zijn bewoners bij die het erg leuk vinden om gasten te bedienen. Maar niet onder tijdsdruk. Het gaat hier dus nadrukkelijk om een kleinschalige mogelijkheid die ondergeschikt is aan het gebruik van het perceel.

Een horecafunctie zoals die nu is benoemd in de bestemmingsregels laat meer toe. Dat was niet de intentie. De ondergeschikte horeca-activiteiten, zoals hiervoor omschreven, passen prima binnen de ondergeschikte horeca ten dienste van de bestemming die past binnen alle maatschappelijke bestemmingen in onze gemeente. Dit moet echter explicieter in de regels van het bestemmingsplan tot uitdrukking worden gebracht.

Wij zien meerwaarde in het behouden van deze ondergeschikte mogelijkheid. Zowel vanuit het oogpunt van het bieden van mogelijkheden voor de dagbesteding van de bewoners van de Hofstede, maar ook vanwege het contact dat dit oplevert tussen de bewoners en de inwoners van het dorp Vries. Wij vinden het belangrijk dat ook deze groep inwoners de kans krijgt om met hun beperking midden in de samenleving te staan.

Opmerking 3.8:

De indieners van de zienswijze maken zich er zorgen over dat het woon-zorggebouw in de toekomst kan worden gebruikt voor zelfstandige bewoning zonder zorg, bijvoorbeeld door psychiatrisch patiënten, herintredende delinquenten of asielzoekers dan wel voor begeleid wonen. Uitgesloten moet worden dat de zorgappartementen die onderdeel uitmaken van dit woon-zorggebouw zelfstandig worden verhuurd.

Beantwoording:

Het perceel heeft nu een woonbestemming met een aanduiding die kerken, scholen, verenigingsgebouwen, bejaardentehuizen eventueel met bijbehorende bejaardenwoningen, conferentieoorden, ziekenhuizen, laboratoria, kantoorgebouwen en dergelijke met de daarbij behorende dienstwoningen mogelijk maakt. In het nieuwe bestemmingsplan wordt aan de noordzijde zorgwonen mogelijk en maatschappelijke voorzieningen (educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen). Daarmee is veel minder mogelijk dan de huidige bestemming al mogelijk maakt.

Regulier wonen is binnen deze bestemming niet mogelijk, dan is immers geen sprake van zorgwonen of maatschappelijke voorzieningen. Het is niet mogelijk op voorhand bepaalde vormen van zorg planologisch uit te sluiten. Dat geldt in de huidige bestemming en in de nieuwe bestemming.

Opmerking 3.9:

De indieners van de zienswijze vragen te voorkomen dat door stapeling van vergunningen het idee achter het huidige plan verdwijnt

Beantwoording:

Het bestemmingsplan dat nu voorligt is gebaseerd op een plan voor een ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft de wens deze ontwikkeling te realiseren. In eerste aanleg gaan wij er dus vanuit dat het plan wordt uitgevoerd zoals het is ingediend. Er kunnen echter dingen veranderen waardoor het huidige plan niet wordt uitgevoerd. Ook na realisatie kunnen op termijn wijzigingen nodig zijn. Bijvoorbeeld door nieuwe

veranderingen in de manier waarop we naar zorg kijken.

Zoals in onze reactie bij 3.8 al is vermeld is binnen de bestemming meer mogelijk dan alleen het exacte plan dat de initiatiefnemer heeft. Wij sluiten aan bij wat nu in al onze bestemmingsplannen mogelijk is binnen een maatschappelijke bestemming. Dat is een beperking ten opzichte van wat nu binnen de bestemming en aanduiding op het perceel mogelijk is. Een verdere beperking dan wat elders in onze gemeente in een maatschappelijke bestemming is toegestaan vinden wij niet redelijk.

Waar het gaat om andere ontwikkelingen dan het bestemmingsplan toestaat, zoals reguliere bewoning, is een dergelijke wijziging alleen mogelijk door een wijziging in het bestemmingsplan of met een vergunning. Wij wegen in dat geval het belang van de aanvrager af tegen het belang van de omwonenden en het algemeen belang. De participatie die vereist is in de Omgevingswet, die binnenkort in werking treedt, maakt dat dergelijke plannen aan de voorkant van het proces met de omwonenden moeten worden besproken. Zij kunnen dan aangeven hoe zij tegen de specifieke plannen aankijken en de gemeente weegt dat af in de besluitvorming.

Opmerking 3.10:

De indieners van de zienswijze verwachten dat de ontwikkeling leidt tot planschade.

Beantwoording:

Planschade kan bij ruimtelijke ontwikkelingen inderdaad aan de orde zijn, maar dat is geen reden om af te zien van de ontwikkeling. Nadat het bestemmingplan onherroepelijk is geworden kunnen verzoeken om planschadevergoeding worden ingediend. Deze worden door een onafhankelijk deskundig bureau beoordeeld.

Opmerking 3.11:

Indieners zijn op de hoogte van een vergelijkbaar plan dat eerder is ingediend door de toenmalige bewoner. Dit plan is meerdere malen afgewezen en heeft geleid tot rechtszaken. Indieners zijn benieuwd naar de reden waarom de gemeente nu van mening is dat herziening passend is en waarom zij besloten hebben om het bestemmingsplan te herzien.

Beantwoording:

Er zijn eerder plannen ingediend, dat klopt. De verandering zit vooral in twee aspecten: de uitweg aan de Tynaarlosestraat en de landelijke wijzigingen in de zorg.

Uitweg

De vorige indiener wilde het wonen aan de achterzijde ontsluiten aan de zuidkant, waarmee het perceel feitelijk in twee delen werd gesplitst. Wij wilden vanaf het eerste plan echter een integrale ontwikkeling van het gehele perceel met een ontsluiting op de Tynaarlosestraat. Een dergelijk plan heeft de vorige eigenaar nooit ingediend.

Wijzigingen in de zorg

Verder is ons zorglandschap de afgelopen tien jaar ingrijpend veranderd. Voor die verandering verhuisden mensen als ze ouder werden en zorg nodig hadden naar een aanleunwoning of verzorgingshuis (voorheen: bejaardentehuis). De huidige bestemming met aanduiding van het perceel waar het nu over gaat staat het gebruik toe voor een dergelijke instelling of woningen voor mensen die op de zorg uit het verzorgingshuis aangewezen zijn. Het plan van de vorige eigenaar paste niet binnen die kaders.

Inmiddels worden mensen thuis verzorgd, zodat ze zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Voor verzorgingshuizen is vrijwel geen plaats meer. Als gevolg daarvan moeten wij de aanduiding die het perceel op dit moment heeft anders bekijken. Niet meer vanuit een zware zorgvraag, maar meer vanuit de leeftijd in combinatie met een toekomstige zorgvraag. De appartementen die onderdeel zijn van dit plan zijn bedoeld voor mensen op leeftijd die een minder ruime woning zoeken, waar ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en (op termijn) zorg kunnen ontvangen.

Opmerking 3.12:

Indieners vragen om meer inzicht te geven in hoe het huidige verzorgingsgebied van Vries is beoordeeld om de toegenomen inwoners met zorgbehoeften te kunnen faciliteren. Hierbij denken zij aan beschikbare huisartsen, tandartsen, thuiszorg en andere relevante medische diensten. Zijn deze dienstverleners geïnformeerd? Indieners hebben begrepen dat deze op dit moment geen nieuwe zorgvragers kunnen accepteren.

Beantwoording:

Er is in Nederland op dit moment een tekort aan woningen. Deels omdat er meer kleinere huishoudens zijn, maar ook deels omdat er meer mensen in Nederland wonen. Of deze mensen in één gebouw wonen of in meerdere woningen maakt niet uit voor het aantal mensen dat zorg nodig heeft. Nieuwe bewoners van de beoogde appartementen en het zorggebouw wonen nu ook ergens en hebben daar zorg nodig van huisarts, tandarts en soms van thuiszorg.

Er is in Nederland op dit moment ook een tekort aan zorgverleners. Dat is iets dat wij als gemeentelijke overheid niet kunnen oplossen. De initiatiefnemer heeft ruim voor de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan contact gehad met één of meer huisartsen in Vries. Maar ook als hij dat niet had gehad, was dit geen reden geweest om met het bouwen van nieuwe woningen te stoppen. Het algemene belang dat is gediend met het bouwen van extra woningen weegt in dit geval erg zwaar.

Opmerking 3.13:

De toename van het aantal woningen heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid en het woongenot.

Beantwoording:

Aan de Tynaarlosestraat staan niet alleen woningen, maar ook bijvoorbeeld twee gebouwen van de Kornoeljahof. De appartementen die worden gebouwd staan achter het bestaande woonhuis en naast deze gebouwen van de Kornoeljahof. Het gaat hier om senioren. Onduidelijk is waarom dit wonen een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid van het dorp en aan de Tynaarlosestraat of waarom dit het woongenot beïnvloedt. Dat is ook niet verder toegelicht. Voor zover bedoeld wordt op het toegenomen gebruik van de Tynaarlosestraat is hiervoor een afzonderlijke opmerking over gemaakt waarop wij in de reactie op 1.5 hebben gereageerd.

Opmerking 3.14:

Indieners is ter ore gekomen dat de vraagprijs voor de appartementen naar verwachting tussen de 350.000 en 575.000 euro zal liggen.

Beantwoording:

De beoogde verkoopprijs van de appartement kennen wij niet en is geen ruimtelijke afweging. Opgemerkt wordt dat het beoogde programma past binnen de woonvisie 2023-2027.

Opmerking 3.15:

Voorwaarden voor aankoop en erfopvolging: Het plan beschrijft koopappartementen voor ouderen met toekomstige zorgbehoeften. Zijn er specifieke beperkingen of voorwaarden verbonden aan het kopen van een woning in dit project, bijvoorbeeld met betrekking tot leeftijd of het aantonen van zorgbehoeften? Hoe wordt omgegaan met situaties waarbij een woning overgaat naar erfgenamen na het overlijden van de eigenaar? Mogen zij ook in deze woningen wonen? Indieners willen dat dit wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording:

Er zijn beperkingen verbonden aan het kopen van een woning in dit project. Dit gaat met name om de minimale leeftijd. Dit mogen we niet regelen in een bestemmingsplan, omdat leeftijd geen ruimtelijke afweging is. Daarom wordt dit anders geregeld: het is onderdeel van de anterieure overeenkomst die wij met de initiatiefnemer hebben gesloten en wordt met een kettingbeding geregeld in de koopovereenkomsten. Dat betekent dat als een woning overgaat naar erfgenamen die niet voldoen aan de voorwaarden, zij het appartement moeten verkopen aan iemand die wel aan de voorwaarden voldoet. Zij mogen hier dan niet zelf wonen.

Opmerking 3.16:

Afvalvoorziening: Het plan vermeldt niets over de afvalvoorziening. Indieners vragen om duidelijkheid over hoe het beheer van afval is gepland. Worden er bijvoorbeeld containers op straat geplaatst of wordt er gebruikgemaakt van ondergrondse containers? Zij vrezen een veelvoud van containers langs de straat van de weg en willen voorkomen dat het uitzicht wordt belemmerd door een ondergrondse container. Het voorstel is dat containers op het terrein worden geplaatst aan de achterzijde conform Kornoeljahof.

Beantwoording:

Dit is niet iets dat in het bestemmingsplan wordt geregeld. De locatie van de containers wordt op een later moment bepaald. Maar dit zal niet aan de achterzijde zijn. Enerzijds omdat afval in eerste aanleg wordt opgehaald aan de zijde waar ook de uitweg van een perceel is, anderzijds omdat de zandweg die aan de zuidzijde ligt niet geschikt is voor het ophalen van afval.

Overigens levert een ondergrondse container naar onze mening geen onevenredige belemmering van het

uitzicht op vanaf de overzijde van de Tynaarlosestraat. In het algemeen zijn bij ondergrondse containers bovengronds relatief kleine objecten zichtbaar.

Opmerking 3.17:

Woningen voor zorgbehoevenden: De voorgenomen woningen zijn primair bedoeld voor mensen die vanwege leeftijd, gezondheid of beperkingen zorg en ondersteuning nodig hebben, zowel van professionals als vrijwilligers en mantelzorgers. Indieners willen meer informatie ontvangen over hoe deze zorg en ondersteuning gegarandeerd zullen worden. Daarnaast is het onduidelijk welke leeftijdsgroep wordt bedoeld wanneer gesproken wordt over 'ouderen'.

Beantwoording:

Het gaat hier om de leeftijdsgroep van 55 jaar en ouder. De keuze van zorg en ondersteuning maakt de bewoner zelf, zoals dit gebruikelijk is in het huidige zorgstelsel.

Opmerking 3.18:

Rol van 'Interzorg': Het plan stelt dat eventuele benodigde zorg verleend zal worden vanuit het naastgelegen zorgsteunpunt 'Interzorg'. Is 'Interzorg' op de hoogte van deze plannen? En wordt dit als haalbaar beschouwd, gezien de bestaande tekorten in de zorgsector?

Beantwoording:

Onder verwijzing naar de beantwoording van opmerkingen 3.12 en 3.17: er is een zorgsteunpunt aanwezig bij Interzorg. Uiteraard is Interzorg ervan op de hoogte dat toekomstige bewoners van de appartementen hen kunnen benaderen voor zorg. Maar de bewoners kunnen ook voor andere zorgaanbieders kiezen.

Het bestaande tekort in de zorgsector achten wij hier niet relevant, nu de toekomstige bewoners dezelfde zorg of meer zorg nodig hebben als deze appartementen niet worden gebouwd en ze blijven wonen waar ze nu wonen.

Opmerking 3.19:

Op het historische pand staat van oudsher de naam 'De Burcht' afgebeeld. Blijft deze ook behouden in de toekomst? Indieners pleiten ervoor deze naam op de gevel in stand te houden.

Beantwoording:

Wij zijn geen eigenaar van het pand en kunnen hierover dus geen uitspraken doen. Ruimtelijk is de naam van het pand niet relevant. Het pand is ook geen monument. De huidige eigenaar is niet voornemens de naam te veranderen, maar een toekomstige eigenaar kan hier anders over besluiten.

Opmerking 3.20:

Zijn er ook plannen voor bewegwijzering of andere (uithang) borden/zuilen/neonverlichting aan de doorgaande weg of op/langs het pand? Hierover lezen indieners niets in het plan.

Beantwoording:

Op dit moment ligt het vaststellen van het bestemmingsplan voor. De uitwerking is nog niet aan ons voorgelegd, daarvoor is het nog te vroeg en dit valt buiten de kaders van een bestemmingsplan.

Na vaststelling volgen een of meer vergunningaanvragen voor bouwen. Dan is meer duidelijk over de bebouwing zelf en eventuele borden of verlichting aan de gevel.

Opmerking 3.21:

Indieners willen voorkomen dat de groenstrook tegenover hun huizen (zijde Tynaarlosestraat 58) gebruikt gaat worden als uitwijkstrook voor het parkeren. In deze groenstrook is geen versteviging aangebracht en daarnaast zijn er door de buurt gezamenlijk met de gemeente krokussen ingezaaid.

Beantwoording:

Het gaat hier om een groenstrook van de gemeente. Deze strook is geen onderdeel van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is voldoende parkeerruimte op het terrein zelf voorzien. Wij kunnen nooit uitsluiten dat mensen in de berm parkeren. Niet voor deze ontwikkeling, maar ook niet voor bezoekers van de bestaande woningen langs de Tynaarlosestraat.

Opmerking 3.22:

Indieners hebben begrepen dat de rododendrons aan de voorkant ingekort en gesnoeid zullen worden. Deze rododendrons onttrekken de huidige schuur én de parkeerplaats aan het zicht en zorgen voor licht- en geluidsdemping. Indieners willen dit 'groene uitzicht' graag behouden.

Beantwoording:

Onze deskundigen op het gebied van groen geven aan dat het voor het behoud van de rododendrons nodig is deze vakkundig te snoeien. Daardoor worden het weer mooiere en toekomstbestendige struiken. Hoewel dit voor de korte termijn een nadeel lijkt, biedt het voor de lange termijn een betere kans dat het groene uitzicht behouden blijft.

Opmerking 3.23:

Op dit moment ervaren indieners regelmatig geluidsoverlast van de luchtzuiveringsinstallatie van het Kornoeljahof. Indieners maken zich zorgen dat er een toename zal zijn van geluidshinder door warmtepompen, luchtzuiverings- of airco-installaties op de appartementen of bij de zorginstelling

Beantwoording:

Alle nieuwe woningen moeten tegenwoordig gasloos worden gebouwd en zijn dus voorzien van bijvoorbeeld een warmtepomp. Omdat deze pompen aanvankelijk veel geluid maakten, zijn er inmiddels geluidsnormen vastgesteld waaraan dergelijke installaties moeten voldoen. Ook de met dit plan beoogde ontwikkeling moet voldoen aan de wettelijke eisen op dit punt.

Opmerking 3.24:

Indieners waarderen de aandacht voor hun zienswijze en hopen op een constructieve dialoog om tot een passende oplossing te komen

Beantwoording:

Onduidelijk is wat de verwachtingen zijn van de indieners van de zienswijze. De ingediende zienswijzen staan, zoals uit het voorgaande blijkt, op onderdelen haaks tegenover onze ruimtelijke uitgangspunten. Bijvoorbeeld waar het gaat om de gewenste plek van de ontsluiting van het perceel en de gevolgen van het toevoegen van appartementen voor het woon- en leefklimaat. Verder lezen wij in de zienswijze veel zorgen. Bijvoorbeeld over het geluid, over mogelijke verkeersaantrekkende werking, over verlichte reclame-uitingen en het beschadigen van monumentale bomen.

Wij hopen met de reactie op deze opmerkingen en vragen deze zorg iets te hebben kunnen wegnemen.

3 Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aantal aanpassingen in het bestemmingsplan.

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

Ambtshalve wijzigingen;

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

De overige opmerkingen zijn geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.