Raadsbesluit nr. 9

Betreft: Vaststelling bestemmingsplan “Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 - 27 Vries”

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 januari 2012;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan “Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 - 27 te Vries” vanaf 21 oktober 2011 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat naar aanleiding van de tervisielegging vier zienswijzen zijn ingediend;

dat naam en adres van de indieners van een zienswijze, de inhoud van de zienswijzen en de gemotiveerde reactie daarop zijn verwoord in de Zienswijzennota Bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 – 27 te Vries ”, d.d. 21 februari 2012, dat aan dit besluit is gehecht en wordt geacht van dit besluit deel uit te maken;

dat de ingekomen zienswijzen ongegrond zijn en derhalve niet leiden tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan;

dat ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het eerdere ontwerpbestemmingsplan;

dat ter wille van een dakoverstek in het beoogde bouwplan het maatvoeringvlak (betreffende de toegestane bouwhoogte) ter plaatse van het westelijke gebouw in geringe mate is verschoven;

dat de overige wijzigingen dienen ter verduidelijking van enkele regels en uniformering van de in het bestemmingsplan gebruikte terminologie;

dat het bestemmingsplan (en de hieruit voortvloeiende gebruiks- en bouwmogelijkheden) door deze wijzigingen geen wezenlijke of ingrijpende verandering ondergaat;

dat deze wijzigingen geen onevenredig nadelige gevolgen voor derden tot gevolg zullen hebben;

dat het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening;

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

B E S L U I T:

1. de Zienswijzennota “Bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 – 27 te Vries” vast te stellen en de ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren;

2. Het bestemmingsplan “Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 - 27 te Vries”, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML- bestand NL.IMRO.1730.BPapptynstr21en27-0401 met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen door:
   het maatvoeringvlak op de verbeelding (m.b.t. de bouwhoogte) ter plaatste van het westelijke gebouw omwille van een dakoverstek in geringe mate te wijzigen;
   artikel 1. bb en 1. cc: de begrippen woning en wooneenheid te schrappen;
   toe te voegen artikel 1.g: appartement: een voor bewoning bestemd onderdeel van een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden;
   in zowel de toelichting als de regels wordt, daar waar met betrekking tot het appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 gesproken wordt van woning/wooneenheid, de terminologie vervangen door het begrip appartement;
   in artikel 2 wordt een liftopbouw als ondergeschikte bouwdeel toegevoegd;
   aan artikel 4.2, onder c wordt toegevoegd: '..., met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven <u>of achtererven</u> die grenzen aan...';

   de bij dit besluit behorende volledige papieren verbeelding van het bestemmingsplan “Appartementencomplex Tynaarlosestraat 21 - 27 te Vries” eveneens gewijzigd vast te stellen (conform de hierboven vermelde wijzigingen).

3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Vries, 21 februari 2012

De raad voornoemd,

F.A. van Zuilen, voorzitter

J.L. de Jong, griffier

gemeente Tynaarlo

Zienswijzennota
Bestemmingsplan appartementencomplex
Tynaarlosestraat 21-27 te Vries

21 februari 2012

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries heeft sinds 23 september 2011 ter inzage gelegen, maar door technische problemen was het bestemmingsplan niet op www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan van 21 oktober 2011 gedurende zes weken opnieuw ter inzage gelegd in het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries. Het plan kon in die periode in het gemeentehuis worden ingezien. Tevens is de mogelijkheid geboden om een afspraak te maken voor inzage van het bestemmingsplan buiten kantooruren. Voorts kon het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke en landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) worden geraadpleegd.

Op 27 oktober 2011 is voor alle betrokkenen en belangstellenden in het gemeentehuis te Vries een inloopbijeenkomst gehouden. Tijdens deze gelegenheid konden belangstellenden binnenlopen en zich laten informeren over de voorgenomen ontwikkeling en het ontwerpbestemmingsplan. Ook konden er vragen worden gesteld en/of mondelinge zienswijzen worden ingediend.

In deze 'zienswijzennota' worden de zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien. Ook wordt aangegeven of door de ingediende zienswijzen het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Ook zijn er zienswijzen binnengekomen van de provincie Drenthe en het Waterschap Noorderzijlvest. De provincie Drenthe geeft te kennen dat geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Het Waterschap Noorderzijlvest gaat eveneens akkoord met het ontwerpbestemmingsplan.
De in de wet benoemde overlegpartners zijn dan ook akkoord met de inhoud van dit bestemmingsplan en achten het in overeenstemming met hun beleid. De zienswijzen zullen in de bijlage van de zienswijzennota worden opgenomen.

Voorliggende nota zal deel uitmaken van het ontwerpbestemmingsplan en daardoor ook op internet worden gepubliceerd. Vanwege de Wet bescherming persoonsgegevens is in deze nota geen gebruik gemaakt van de persoons- en adresgegevens van de particuliere indieners van de zienswijzen. De betreffende zienswijzen zijn daarom geanonimiseerd opgenomen in deze nota.

Overzicht indieners:

Nr.indieners zienswijze	*Datum brief*	*Ingekomen*	*Nr.*
1.		*22 november 2011*	*11/23938*
2.		*2 december 2011*	*11/25028*
3.	*20 november 2011*	*21 november 2011*	*11/23923*
4.	*17 november 2011*	*23 november 2011*	*11/24074*

Voor zover de inhoud en strekking gelijk zijn aan de eerder ingediende inspraakreactie, worden de inspraakreactie en de reactie van de gemeente op de ingediende inspraakreactie volledigheidshalve weergegeven. Op de zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zal, in aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie, nader worden ingegaan. Daar waar nodig zal het bestemmingsplan naar aanleiding van de opmerking worden aangepast.

Zienswijze 1

Indieners hebben in een eerder stadium (voorontwerpstadium van het bestemmingsplan) zienswijzen naar voren gebracht. Voor zover de inhoud en strekking gelijk is aan de eerder ingediende inspraakreactie, worden de inspraakreactie en de reactie van de gemeente daarop volledigheidshalve weergegeven (cursief). Vervolgens zal worden ingegaan op de ingediende zienswijze en zal hierop van gemeentezijde een reactie worden gegeven.

Inspraakreactie 1

1. Privacy/woongenot

Insprekers stellen dat vanwege de situering van het gebouw met de huurappartementen de privacy en woongenot ernstig zal worden aangetast vanwege de hoge ramen en balustrades direct naast de woning en tuinen van insprekers.

2. Geluidsoverlast

Daarnaast vreest men dat in de avonduren en 's nachts geluidsoverlast zal plaatsvinden door het openen en sluiten van het hekwerk van de parkeerkelder en het vertrekkende en aankomende verkeer.

3. Waardevermindering woning

De waarde van de woning zal, volgens insprekers, door de komst van het appartementencomplex dalen.

Reactie gemeente op inspraakreactie

1. Privacy/woongenot[1]

Voorzover de balustrades zijn gericht op het zijerf van de insprekers, is wat betreft de balustrades, welke zijn gesitueerd op de begane grond, geen sprake van inkijk op dit achtererf vanwege de bestaande beplanting en de erfafscheiding. Vanaf de balustrades op de verdiepingen is inderdaad zicht op de achtertuin van inspreker, maar dit is geen rechtstreeks inzicht en aangezien de balustrades alleen worden gebruikt als verkeersruimte en hier slechts beperkt verbleven wordt, is de mate van inzicht beperkt. Vanaf de balkons zelf is nauwelijks tot geen zicht op de tuin van inspreker.

Voor de balustrades die rechtstreeks zijn gericht op de Tynaarlosestraat, is in geen enkele mate sprake van inkijk. Met de situering van het appartementencomplex, waarin de huurwoningen zijn ondergebracht, is met het aspect aantasting van de privacy zoveel mogelijk rekening gehouden. Van een ernstige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is, is geen sprake. Overigens is reeds in het vigerende bestemmingsplan rekening gehouden met de mogelijkheid op deze locatie woningbouw te kunnen realiseren.

2. Geluidsoverlast

Het openen en sluiten van het hekwerk zal op elektronische wijze plaatsvinden, waardoor sprake is van minimale overlast. Omdat het parkeren ondergronds en niet bovengronds plaatsvindt, is de overlast van vertrekkende en aankomende auto's tot een minimum beperkt.

---

[1] *Middels een erratum d.d. 13 september 2011 is de feitelijke onjuistheid, weergegeven in de Nota inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries, betreffende de tekst aangaande privacy/woongenot, hersteld.*

3. Waardevermindering woning
Indien insprekers van mening zijn dat sprake is van waardedaling, kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een beroep worden gedaan op artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening, welke een regeling kent met betrekking tot tegemoetkoming in schade.

Op de zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan (in aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie) wordt hierna puntsgewijs nader ingegaan.

Privacy/woongenot
Inhoud zienswijze
Insprekers stellen dat gelet op de doelgroep van de bewoners, namelijk oudere mensen die niet meer aan het arbeidsproces deelnemen, insprekers van mening zijn dat het verkeer op de balustrades behoorlijk intens zal zijn.

Reactie gemeente
Zoals in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is vermeld, is het appartementencomplex vooral bedoeld voor senioren. Hieronder worden in het algemeen verstaan mensen met een leeftijd ouder dan 50. Deze doelgroep is uitdrukkelijk ruimer dan de doelgroep van mensen die niet meer aan het arbeidsproces deelnemen. Afgezien daarvan is in redelijkheid niet aan te tonen dat mensen die niet meer aan het arbeidsproces deelnemen en senioren in het algemeen meer overlast bezorgen voor omwonenden.

Geluidsoverlast
Inhoud zienswijze
Het grootste gedeelte van het verkeer vindt buiten de parkeergarage plaats en wel in de onmiddellijke nabijheid van de woning. Met betrekking tot de geluidsoverlast wordt er op gewezen dat de parkeerkelder zich misschien wel als een klankkast gedraagt, waardoor geluiden versterkt naar buiten treden.

Reactie gemeente
In beginsel is in het geval van wonen met bijbehorende functies geen sprake van bijzonder afwijkend gebruik dat aanleiding kan geven tot geluidsoverlast. Vanuit de Wet milieubeheer kunnen dan ook geen eisen worden gesteld aan de hieruit voortvloeiende geluidsbelasting. Wel kan ingeval van verstoring van de openbare orde op basis van de APV handhavend worden opgetreden. Echter dient dan sprake te zijn van excessieve gedragingen in casu het veroorzaken van geluidhinder.
Om eventuele overlast voor het perceel Tynaarlosestraat 19 zoveel mogelijk in te perken, zijn op vrijwillige basis door de ontwikkelende partij Woonborg bouwkundige maatregelen voorgesteld. Hierbij gaat het om de realisatie van een gesloten geluidscherm (stenen muur), hoogte circa 2 m boven maaiveld.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten piekgeluidsniveaus als gevolg van optrekkende auto's ter plaatse van de woning Tynaarlosestraat 19, direct naast de inrit van de parkeergarage. Hieruit is gebleken dat het verwachte piekgeluidsniveau ten gevolge van optrekkende auto's, voor de voorgevel van de begane grond van de woning (na realisatie van de beoogde muur) 51 dB(A) zal bedragen en voor de zijgevel van de verdieping 54 dB(A). Hiermee wordt het piekgeluid tot een alleszins acceptabel niveau teruggebracht.
Van een klankkasteffect is geen sprake, omdat het geluid van een overdekte en ondergrondse parkeergarage slechts in beperkte mate naar buiten kan treden.

Onpartijdig onderzoek

Inhoud zienswijze

Insprekers geven aan dat het hen bevreemdt dat een commercieel belanghebbende partij (Kroeze en Partners) opdracht heeft gegeven aan BügelHajema Adviseurs de inspraak- en overlegreactie op te stellen en insprekers stellen dat van een onpartijdig onderzoek en reacties daarom dan ook geen sprake is.

Reactie gemeente

Voorliggende zienswijzennota en de eerdere inspraak- en overlegnotitie zijn in overleg met en onder regie van de gemeente opgesteld. Ook is het de gemeenteraad die uiteindelijk besluit tot het wel of niet vaststellen van deze zienswijzennota. De gemeente is dan ook van mening dat geen sprake is van enige vorm van partijdigheid.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Zienswijze 2

Indieners hebben in een eerder stadium (voorontwerpstadium van het bestemmingsplan) zienswijzen naar voren gebracht. Voor zover de inhoud en strekking gelijk is aan de eerder ingediende inspraakreactie, worden de inspraakreactie en de reactie van de gemeente daarop volledigheidshalve weergegeven (cursief). Vervolgens zal worden ingegaan op de ingediende zienswijze en zal hierop van gemeentezijde een reactie worden gegeven.

Inspraakreactie 2

1. Privacy

Aan beide kanten van het gebouw komen raampartijen die rechtstreeks op de achterzijde van de woning (badkamer/slaapkamer) en op de tuin van insprekers uitkijken. Dit is een zeer ernstige inbreuk op onze privacy.

2. Zonlicht

Ernstige zorgen worden gemaakt over de invloed die het gebouw heeft op de hoeveelheid licht in de tuin van inspreker. In de namiddag en avond is er geen zon meer in de tuin.

3. Aanzicht (hoogte/dakvorm)

Door insprekers wordt opgemerkt dat de vooral rechtsachter gelegen blokkendoos niet in het straatbeeld van de Tynaarlosestraat past. De omliggende woningen in de Tynaarlosestraat bestaan overwegend uit 2 en soms 3 bouwlagen. Nergens in de straat is een gebouw te vinden van 4,5 hoge woonlaag zonder dak. Dit is een zeer indringend beeld en is bepalend voor het straat- en zelfs omgevingsbeeld. Dit is dan ook niet passend.

4. Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan staat dat de goot- en nokhoogte van een gebouw niet meer dan 8 m en 12 m mogen bedragen. Tevens zou er een schuine kap op moeten zitten. Het nieuwe gebouw met een dak-/goothoogte van 13 m en een oppervlakte van 900 m² voldoet niet aan de voorwaarden zoals die in het nieuwe bestemmingsplan zijn beschreven. Ook staat benoemd dat het gebouw niet hoger mag zijn dan de huidige bebouwing, hiermee doelend op de oude fabriek waar een kleine toren op een plat dak stond met een oppervlakte van circa 12 m² en een hoogte van 13 m.

5. Verkeersdrukte

De toename van de verkeersdrukte is volgens insprekers zeer onwenselijk. Een mogelijkheid is om de drukte te beperken door het verkeer te verplichten om uitsluitend via de Asserstraat, de Tynaarlosestraat in te gaan.

6. Behoefte 55+ woningen

Er bestaat volgens insprekers geen behoefte aan 55+ appartementen in Vries. Dit blijkt ook uit het feit dat er in Vries al langere tijd een aantal soortgelijke appartementen te koop staan.

7. Waardevermindering woning

Er is, volgens insprekers, sprake van een waardevermindering van de woning, doordat de privacy en woongenot wordt verminderd door toenemende verkeersdrukte in de straat, het verlies van zonlicht in de tuin en belemmering van het uitzicht. Een verzoek tot planschade wordt ingediend.

8. Alternatief

Een alternatief zou, volgens insprekers, de bouw van een woonwijkje met uitsluitend laagbouw of maximaal drie verdiepingen zijn. Dit sluit beter aan op de wensen van de 55+ en van de direct omwonenden. Overwogen zou kunnen om van de Tynaarlosestraat aan de kant van de Tussenweg alleen toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer.

Reactie gemeente op inspraakreactie 2

1. Privacy

Aan één zijde van het gebouw zijn ramen geprojecteerd die kunnen uitkijken op het perceel. De inkijk betreft vooral de tuin en niet de woning, omdat het hier een aangebouwde woning betreft. De woningen 33 en 33 A zijn namelijk aaneengebouwd. De afstand van het appartementencomplex en de woning bedraagt ongeveer 50 m. Dit betreft niet een zodanige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is. Wij als gemeente vinden de eventuele, maar minimale aantasting van woongenot dan ook acceptabel.

2. Zonlicht

Gelet op de afstand van het appartementencomplex en de woning van ongeveer 50 m en de hoogte van dit appartement, is in redelijkheid niet te verwachten dat van enige beperking van het zonlicht in de tuin sprake kan zijn. De gegevens uit het rapport van AAS Architecten genaamd Bezonning Tynaarlosestraat bevestigen deze stellingnamen. Hierbij blijkt dat de zonlichttoetreding van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande bebouwing niet substantieel verslechterd en dat van verslechtering van zonlichttoetreding door de bouw van het appartementencomplex dan minimale sprake is. Alleen in de late namiddag/vooravond treedt een kleine verslechtering op, maar dit geldt niet voor inspreker 2, maar voor de bewoners van naastgelegen percelen.

3. Aanzicht (hoogte/dakvorm)

De bebouwing heeft inderdaad een andere uitstraling dan die van de aangrenzende woonbebouwing. Dit wordt veroorzaakt doordat de wooneisen veranderen en doordat sprake is van een andere woningbouwtype (namelijk appartementen) en niet van grondgebonden woningen. De bouwhoogte varieert van 7 m tot 13 m en deze bouwhoogte is niet ongebruikelijk voor gestapelde woningbouw.

4. Bestemmingsplan
Aangezien de beoogde maatvoering van het complex niet past in het vigerende bestemmingsplan, is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

5. Verkeersdrukte
De komst van de 39 appartementen zal inderdaad zorgen voor een toename van het verkeer op de Tynaarlosestraat. Op basis van de 'CROW- publicatie 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer' mag op basis van het te realiseren type woning worden uitgegaan van een ritgeneratie van drie ritten per appartement.[2] Dit betekent een totale ritgeneratie van ongeveer 120 ritten per etmaal. Uitgaande van een gelijkmatige verdeling van dit verkeer in oostelijke richting en westelijke richting, betekent dit een toename van de verkeersintensiteit met ongeveer 60 mvt/etmaal. Deze toename is zodanig gering, dat dit geen invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer of de verkeersveiligheid. Het eventueel afsluiten van de verbinding Tynaarlosestraat met de Verlengde Noordenveldweg (N388) ter vermindering van de verkeersdruk op de Tynaarlosestraat is een voorstel dat niet in het kader van dit bestemmingsplan moet worden bezien (het bestemmingsplan ziet hier niet op), maar in een afweging van de gehele verkeersstructuur in Vries.

6. Behoefte 55+ woningen
De voorgenomen woningbouwtype voor deze doelgroep past in het gemeentelijk woningbouwbeleid, waarin aangegeven is dat in de toekomst meer behoefte zal zijn aan dergelijke woningbouwtype. Aandachtspunt is onder andere de samenstelling van het programma. Het aantal appartementen is relatief groot. De opgave is deze appartementen een zo dorps mogelijke uitstraling te geven (met een eigen ruime buitenruimte, bij voorkeur een tuin).[3]

Op de zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan (in aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie) wordt hierna puntsgewijs nader ingegaan.

Bestemmingsplan
Inhoud zienswijze
Insprekers geven aan dat de nokhoogte en goothoogte, alsmede de dakvorm niet conform het bestemmingsplan zijn en verder niet in het dorp Vries terug zijn te vinden.

Reactie gemeente
In dit bestemmingsplan wordt uitsluitend een bouwhoogte en geen goothoogte, noch dakhelling voorgeschreven. Immers, de gebouwen dienen van een platte afdekking te worden voorzien. De voorgenomen bouwactiviteiten zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 te Vries. Overigens zijn in het dorp Vries meerdere gebouwen aan te wijzen die zijn voorzien van een platte afdekking, zoals het nabijgelegen gemeentehuis. Met betrekking tot de stedenbouwkundige verantwoording is het volgende uit de toelichting van het bestemmingsplan van belang. De woonbebouwing aan de Tynaarlosestraat wordt enerzijds gekenmerkt door bebouwing van een redelijk grootschalig karakter die op grotere afstand is geplaatst ten opzichte van deze weg. Dit betreffen De Burcht, de gebouwen van de melkfabriek en het

[2] Hierbij is uitgaan van het gemiddeld aantal motorvoertuigen per woningtype 'huur senioren' en woonmilieutype 'landelijk wonen', per werkdagetmaal.
[3] Marktscan De Bronnen, Companen, 26 april 2011.

verzorgingstehuis de Kornoeljehof. Anderzijds bestaat de woonbebouwing uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Deze woningen hebben een kleinere schaal en zijn relatief dicht op de weg geplaatst. Het principe van grootschalige bebouwing is toegepast voor het gebouw van de koopappartementen. Dit gebouw staat op een grotere afstand van de weg. Het gebouw ligt ongeveer in het verlengde van de structuur van de Kornoeljehof, waardoor de ruimtelijke samenhang met de Kornoeljehof voorhanden is. De kleinschalige karakteristiek van de woonbebouwing aan de Tynaarlosestraat komt terug in de vormgeving van de huurappartementen. Dit gebouw is samengesteld uit elementen met een maatvoering (breedte/diepte) van de woningen aan de Tynaarlosestraat.

Behoefte 55+-woningen

Reactie gemeente

In aanvulling op de beantwoording op de inspraakreactie aangaande de woningbehoefte dient het volgende te worden vermeld.

In het Woonplan wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woonlocaties voor ouderen binnen de hoofdkernen van de gemeente Tynaarlo. Het plangebied wordt in het Woonplan benoemd als een optie met substantiële bouwcapaciteit voor seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. Dit wordt mede ingegeven door de directe aanwezigheid van de Kornoeljehof en de mogelijkheden die dit biedt voor de combinatie van wonen met zorg. Om een meer actueel beeld van de woningbehoefte te verkrijgen en de haalbaarheid van de appartementen aan de Tynaarlosestraat te beoordelen, is dit aspect door het bureau Companen – middels een oplegnotitie op de marktscan De Bronnen –nader onderzocht.

Er wordt door Companen in dit onderzoek geconcludeerd dat de locatie voldoende kwaliteiten heeft voor de doelgroep senioren. De voor dit complex gewenste en benodigde doelgroep is voldoende aanwezig. De prijsstelling van de appartementen is als marktconform te bestempelen (mits kwalitatief voldoende uitgerust). Hierbij wordt wel opgemerkt dat de prijsstelling van de appartementen anderzijds aan de hoge kant is, als potentiële kopers bij verkoop van hun oude woning mede de doelstelling hebben een zeker deel van hun vermogen vrij te spelen. Dit aspect heeft overigens sterk te maken met het feit dat de beoogde doelgroep senioren (nog) niet gewend is aan een hogere prijsstelling. Het aanbod huurappartementen op de onderhavige locatie sluit ook aan bij de vraag. Een prijsniveau tot € 650,-- per maand is zeker haalbaar. Ook is bij een beperkte afzetbaarheid van de koopappartementen een verschuiving hiervan naar de huursector haalbaar.

<u>Conclusie</u>

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Zienswijze 3

Indieners hebben in een eerder stadium (voorontwerpstadium van het bestemmingsplan) zienswijzen naar voren gebracht. Voor zover de inhoud en strekking gelijk is aan de eerder ingediende inspraakreactie, worden de inspraakreactie en de reactie van de gemeente daarop volledigheidshalve weergegeven (cursief). Vervolgens zal worden ingegaan op de ingediende zienswijze en zal hierop van gemeentezijde een reactie worden gegeven.

Inspraakreactie 3

1. Bestemmingsplan
Het oude bestemmingsplan spreekt over een goot- en dakhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een goothoogte tevens dakhoogte van 14,7 m. Dit is niet acceptabel in de Tynaarlosestraat en niet in het dorp Vries.

2. Aanzicht
Het geprojecteerde gebouw valt buiten alle normale proporties, qua hoogte en massiviteit. Vooral de rechtsachter gelegen blokkendoos past niet in het straatbeeld van de Tynaarlosestraat. De oude melkfabriek is van zeer bepalende waarde geweest voor het straatbeeld. De belijning was gelaagd met het hoogste punt in het midden van het perceel. Nu komt er een zeer hoog, modern en vierkant gebouw voor terug, gelegen aan de zijkant van het perceel. De omliggende woningen bestaan overwegend uit 2 soms 3 bouwlagen. Nergens is een gebouw te vinden van 4,5 hoog woonlaag. Een blokkendoos zal zeer bepalend zijn voor het straat- en zelfs omgevingsbeeld. Dit is niet passend.

3. Privacy
Aan beide kanten van het gebouw komen raampartijen op achterzijde van de woning en tuin, alsmede de westkant van de woning van inspreker. Op de bovenste verdieping zijn penthouses gepland. Dit is een zeer ernstige inbreuk op de privacy van de inspreker. In de oude situatie bestond uitzicht op de dakrand van een gebouw en verder bomen. In de nieuwe situatie wordt dit een groot vierkant gebouw met raampartijen waardoor nieuwe bewoners vrij in de achtertuin kunnen kijken.

4. Zonlicht
Het perceel heeft een achtertuin op het noorden. Zorgen worden gemaakt over de invloed van het nieuwe gebouw. In de namiddag en avond valt de zon grotendeels achter het gebouw weg.

5. Verkeersdrukte
De verkeersdrukte in de straat neemt toe.

6. Behoefte 55+ woningen
Er ontbreekt de overtuiging dat er behoefte is aan 55+ woningen in Vries. Eigen huis heeft hier recentelijk onderzoek naar gedaan.

7. Waardevermindering
Gevreesd wordt voor extreme waardevermindering van de woning doordat privacy en woongenoot volledig wegvalt.

Reactie gemeente op inspraakreactie 3

Omdat de inhoud van de reactie overeenstemmen met de inspraakreacties onder 2, kan worden volstaan met een verwijzing daarna. Wel wordt een specifieke reactie gegeven op de onderwerpen privacy en zonlicht. (zie reactie gemeente op inspraakreactie 2, onder de punten 3, 4, 5 en 6)

3. Privacy
Aan één zijde van het gebouw zijn ramen geprojecteerd die kunnen uitkijken op het perceel van inspreker. De inkijk betreft vooral de tuin en in minders mate de woning, aangezien de woning nummer 29 nog is gelegen tussen het te bouwen appartementencomplex en woning van inspreker. Ervan uitgaande dat de afstand van het appartementencomplex en de woning meer dan ongeveer 30 m

bedraagt, betreft dit niet een zodanige aantasting van het woongenot, welke de grenzen overschrijdt van wat in maatschappelijk opzicht betamelijk is. Wij als gemeente vinden de eventuele, maar minimale aantasting van woongenot dan ook acceptabel.

4. Zonlicht
Gelet op de afstand van het appartementencomplex tot de woning, de hoogte van dit appartement en de bestaande beplanting en erfafscheiding, is in redelijkheid niet te verwachten dat van grote beperking van het zonlicht in de tuin sprake kan zijn. De gegevens uit het rapport van AAS Architecten genaamd Bezonning Tynaarlosestraat bevestigen deze stellingnamen. Hierbij blijkt dat de zonlichttoetreding van de nieuwbouw in relatie tot de bestaande bebouwing niet substantieel verslechterd. Alleen in de late middag/avond treedt wel een kleine verslechtering op in de zonlichttoetreding in de achtertuin van inspreker, maar hierbij is sprake van een minimale aantasting van woongenot.

Op de zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan (in aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie) wordt hierna puntsgewijs nader ingegaan.

Bestemmingsplan
Inhoud zienswijze
Het oude bestemmingsplan spreekt over een goot- en dakhoogte van respectievelijk 8 m en 12 m. Het nieuwe bestemmingsplan gaat uit van een goothoogte tevens dakhoogte van 14,7 m. Ook wordt een gedeelte van de parkeergelegenheid onderkelderd, waardoor de meting van het gebouw pas begint op 150 cm vanaf het maaiveld en het gebouw optisch nog hoger wordt dan in het oude bestemmingsplan. Dit is niet acceptabel in de Tynaarlosestraat en niet in het dorp Vries.

Reactie gemeente
Het plan wijkt inderdaad af van het geldende bestemmingsplan, daarom is ook dit nieuwe bestemmingsplan in procedure. Ter correctie op hetgeen door de inspreker in de zienswijze wordt aangehaald, bedraagt de maximale (bij recht) toegestane bouwhoogte 13 m. De hoogten worden inderdaad gemeten ter plaatse van de entree en het is een juiste constatering dat bij onderkeldering de hoogte vanaf de straat gezien visueel enigszins hoger kan uitvallen.

Aanzicht
Inhoud zienswijze
Door indieners wordt verwezen naar een voorgenomen project in de Tynaarlosestraat met een bebouwingshoogte van 4 m, waarover het Drentse Welstandstoezicht in 1996 een negatief oordeel heeft uitgesproken. Daarnaast wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State van 6 augustus 2008 waarin door deze Raad van State een uitspraak is gedaan over de bouw van woningen in de Tynaarlosestraat. De Raad van State zou het volgende hebben overwogen (letterlijke citaat):
'Aan de bouw van particuliere woningen met of zonder zorg bestaat ter plaatse ook geen behoefte'.

Reactie gemeente
Met betrekking tot het onderdeel aanzicht van de inhoud van de zienswijze kan worden verwezen naar de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 (onder het kopje Bestemmingsplan) met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid.
Het bijgevoegde en door insprekers aangehaalde welstandsadvies betrof een ander project, op een andere locatie (weliswaar aan de overzijde van de straat). Tevens is het welstandsadvies gedateerd, omdat het is uitgebracht in een andere tijd en in een afwijkende stedenbouwkundige context (onder andere het nabijgelegen gemeentehuis was destijds ook nog niet gerealiseerd en het tegenovergelegen Kornoeljehof is uitgebreid).

Met betrekking tot het letterlijke citaat van de Raad van State, waarnaar ook door de indiener van de zienswijze nummer 4 wordt verwezen, stellen wij het volgende:
In de overweging onder 2.3.1. wordt het standpunt van het college van burgemeester en wethouders verwoord en dus niet het standpunt van de Raad van State. De letterlijke tekst onder 2.3.1. luidt: *'het college van burgemeester en wethouders heeft zich op het standpunt gesteld…(…)'*. Daarna vervolgt de Raad van State: *'Het college heeft in dit kader aangevoerd dat [appellanten] geen beperkingen in bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden opgelegd ten opzichte van het voorheen geldende plan. Aan de bouw van particuliere woningen met of zonder zorg bestaat ter plaatse ook geen behoefte, aldus het college'*.
Waar in deze overweging wordt gesproken over het college, wordt daarmee bedoeld het college van burgemeester en wethouders en niet de Raad van State.
Onderhavig bouwplan (Tynaarlosestraat 21–27) voorziet in de realisatie van seniorenhuisvesting. Dit hoeft niet te zijn gekoppeld aan enige vorm van zorg. Intramurale zorg op deze locatie is zelfs niet toegestaan. De locatie is in de nabijheid van de Kornoeljehof gelegen. Het bestemmingsplan voor deze locatie wijkt in dat opzicht dan ook af van het betreffende perceel aan de overzijde van de straat.

Conclusie
Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Zienswijze 4

Indieners hebben in een eerder stadium (voorontwerpstadium van het bestemmingsplan) zienswijzen naar voren gebracht. Voor zover de inhoud en strekking gelijk is aan de eerder ingediende inspraakreactie, worden de inspraakreactie en de reactie van de gemeente daarop volledigheidshalve weergegeven (cursief). Vervolgens zal worden ingegaan op de ingediende zienswijze en zal hierop van gemeentezijde een reactie worden gegeven.

Inspraakreactie 4

- *Gesteld wordt dat volgens het beleid, vastgelegd in het Structuurplan van de gemeente Tynaarlo, de locatie Tynaarlosestraat 58 de eerste prioriteit moet hebben, omdat de doelgroep ouderen in combinatie met zorg daar aanwezig is.*
- *De provincie hanteert als regel dat voor uitbreiding van de woningvoorraad de bestaande locatie met de geëigende woonbestemming eerst moet worden benut alvorens nieuwe locaties te ontwikkelen. Door hiermee in strijd te handelen, ontstaat grote schade voor de eigenaar van het perceel Tynaarlosestraat 58.*

Reactie gemeente op inspraakreactie 4
Uit de uitspraak van de Raad van State is af te leiden dat op het betreffende perceel woningen kunnen worden gebouwd, mits deze in directe relatie staan tot een bejaardentehuis/intramurale zorg.
De op de onderhavige locatie aan de Tynaarlosestraat 21-27 wordt een wooncomplex gebouwd voor de doelgroep senioren. Dit is uiteraard niet op voorhand hetzelfde als woningbouw voor zover deze in directe relatie staan tot een bejaardentehuis.
Van een onjuiste handelwijze van de gemeente is dan ook geen sprake. Wat betreft bebouwing op uw perceel, wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State.

<u>Op de zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan (in aanvulling op de eerder ingediende inspraakreactie) wordt hierna puntsgewijs nader ingegaan.</u>

Inhoud zienswijze
Overeenkomstig de uitspraak van de Raad van State van 6 augustus 2008 erkent zij *(lees het college van burgemeester en wethouders)* in de inspraakreactie voor het eerst dat er op de Tynaarlosestraat 58 seniorenwoningen zonder intramurale zorg tot stand kunnen worden gebracht.

Reactie gemeente
Dit is een onjuiste weergave. Duidelijk is in de inspraakreactie vermeld dat op het betreffende perceel (Tynaarlosestraat 58) woningen kunnen worden gebouwd, mits deze in directe relatie staan tot een bejaardentehuis/intramurale zorg.

Inhoud zienswijze
Tot op heden heeft het college van burgemeester en wethouders ontkend dat er op de Tynaarlosestraat 58 seniorenwoningen zonder intramurale zorg tot stand kunnen worden gebracht en de zorgovereenkomst die het perceel Tynaarlosestraat 58 heeft met Interzorg afgewezen en dat standpunt, in tegenspraak met het vonnis van de Raad van State, gehandhaafd. Het college van burgemeester en wethouders heeft zich op het standpunt gesteld dat seniorenwoningen zonder intensieve zorg niet mogelijk waren en zijn en aan particuliere (senioren)woningen met of zonder zorg ter plaatse geen behoefte bestaat.
Het vonnis is deels gebaseerd op door het college van burgemeester en wethouders verstrekte onjuiste informatie.

Reactie gemeente
Zowel uit de zienswijze onder 3 en 4 worden interpretaties gegeven aan de uitspraak van de Raad van State die naar de mening van het college van burgemeester en wethouders niet overeenstemmen met het gestelde in deze uitspraak. Gelet op de formulering die de Raad van State hanteert (gebruikmaken van een dubbele ontkenning) is dit, mede gelet op de belangen van betrokkenen, redelijkerwijze niet op voorhand uit te sluiten en daarom is hierna een samenvatting gegeven van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders en het standpunt van de Raad van State. Er wordt verder niet ingegaan op de veronderstelling dat door het verstrekken van verkeerde informatie de Raad van State op het verkeerde been is gezet.

Uit de uitspraak zijn de volgende onderdelen geciteerd:
2.3. *[appellanten] voeren aan dat het college (lees gedeputeerde staten) door de goedkeuring heeft miskend dat aan hun perceel [locatie 2] ten onrechte de aanduiding "openbare bijzondere gebouwen" is toegekend, nu daaronder ten onrechte niet mede worden begrepen seniorenwoningen met facultatieve zorg.*

2.3.1. *Het college van burgemeester en wethouders heeft zich op het standpunt gesteld dat ter plaatse van de aanduiding onderscheidenlijk bestemming "openbare bijzondere gebouwen" het realiseren van seniorenwoningen zonder intensieve vorm van zorg, gelet op de doeleindenomschrijvingen in de bij die aanduiding respectievelijk bestemming behorende planvoorschriften van dit en het voorheen geldende plan, niet mogelijk was en is.*

Het college heeft in dit kader aangevoerd dat [appellanten] geen beperkingen in bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden opgelegd ten opzichte van het voorheen geldende plan. Aan de bouw van particuliere woningen met of zonder zorg bestaat ter plaatse ook geen behoefte, aldus het college.

2.3.3 *Naast één geheel zelfstandige woning in het nieuwe plan is het binnen beide plannen mogelijk woningen tot stand te brengen, mits deze in directe relatie staan tot een bejaardentehuis.*
Hiermee wordt het standpunt van het college van burgemeester en wethouders door de Raad van State onderschreven.

In de beantwoording van de inspraakreactie is duidelijk gesteld dat de bouw van het onderhavige project qua karakter verschilt van de mogelijkheden die het perceel Tynaalosestraat 58 biedt en dat er daarom geen sprake is van conflicterende belangen. Immers, middels onderhavig project kunnen woningen worden gebouwd zonder dat daaraan noodzakelijkerwijs intramurale zorg is verbonden. Dit in tegenstelling tot perceel Tynaarlosestraat 58, waarbij die relatie wel randvoorwaardelijk is.

Inhoud zienswijze
In de toelichting van de raadsvergadering van 13 september 2011 onder agendapunt 11 argumenten 2.1. verwijst het college naar het Woonplan om aan te geven dat er behoefte is aan seniorenwoningen in Vries. Dat woonplan dateert van 2006/7. Bij de Raad van State verklaart het college in 2008 dat er géén behoefte bestaat aan seniorenwoningen.

Reactie gemeente
Ook hier is de weergave onjuist en onvolledig.

De passage uit het raadsvoorstel luidt:
2.I Er is in Vries voldoende behoefte aan kwalitatief goede (senioren)appartementen
In het Woonplan wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woonlocaties voor ouderen binnen de hoofdkernen van de gemeente.
Het plangebied wordt in het Woonplan benoemd als een optie met substantiële bouwcapaciteit voor seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. Dit wordt mede ingegeven door de directe aanwezigheid van de Kornoeljehof en de mogelijkheden die dit biedt voor de combinatie van wonen met zorg. Om een meer actueel beeld van de woningbehoefte te verkrijgen en de haalbaarheid van de appartementen aan de Tynaarlosestraat te beoordelen, is dit aspect door het bureau Companen – middels een oplegnotitie op de marktscan De Bronnen – nader onderzocht.

Er wordt door Companen geconcludeerd dat de locatie voldoende kwaliteiten heeft voor de doelgroep senioren. De voor dit complex gewenste en benodigde doelgroep is voldoende aanwezig. De prijsstelling van de appartementen is als marktconform te bestempelen (mits kwalitatief voldoende uitgerust). Hierbij wordt wel opgemerkt dat de prijsstelling van de appartementen anderzijds aan de hoge kant is, als potentiële kopers bij verkoop van hun oude woning mede de doelstelling hebben een zeker deel van hun vermogen vrij te spelen. Dit aspect heeft overigens sterk te maken met het feit dat de beoogde doelgroep senioren (nog) niet gewend is aan een hogere prijsstelling. Het aanbod huurappartementen op de onderhavige locatie sluit ook aan bij de vraag. Een prijsniveau tot € 650,-- per maand is zeker haalbaar. Ook is bij een beperkte afzetbaarheid van de koopappartementen een verschuiving hiervan naar de huursector haalbaar.

<u>Conclusie</u>
Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd.

Ambtshalve wijzigingen

- het maatvoeringsvlak ter plaatste van het linker gebouw is omwille van een dakoverstek in de verbeelding gewijzigd;
- artikel 1. bb en 1. cc: de begrippen woning en wooneenheid worden vervangen door het begrip appartement. Dit begrip wordt toegevoegd aan artikel 1.g: appartement:
  een voor bewoning bestemd onderdeel van een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden;
  In zowel de toelichting als de regels wordt daar waar met betrekking tot het appartementencomplex Tynaarlosestraat 21-27 wordt gesproken van woning/wooneenheid, de terminologie vervangen door het begrip appartement;
- aan artikel 4.2, onder c wordt toegevoegd: '..., met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven <u>of achtererven</u> die grenzen aan...';
- in artikel 2 wordt een liftopbouw als ondergeschikte bouwdeel toegevoegd.