

## Raadsbesluit

Datum besluitvormende raadsvergadering: 6 mei 2013

Voordracht nummer: 007

Onderwerp: Bestemmingsplan Dorpsstraat 290  
IMRO.0018.BP104Dorpsstraat-30va

---


De raad van de gemeente Hoogezand-Sappemeer;  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d 10 januari 2013;  
Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening,

### Besluit:

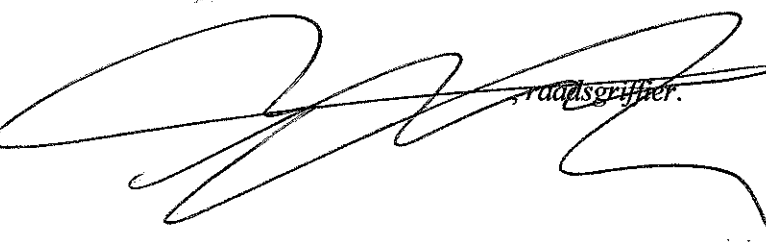
1. kennis te nemen van de zienswijzen en hierop te reageren als voorgesteld in de nota van zienswijzen;
2. het bestemmingsplan Dorpsstraat 290 (IMRO.0018.BP104Dorpsstraat-30va) ongewijzigd vast te stellen;
3. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 mei 2013

De raad voornoemd,



, voorzitter.



, raadsgriffier.



**Voorstel behorende bij de agenda voor de raadsvergadering**

**(gewijzigd exemplaar)**

Datum besluitvormende raadsvergadering: 6 mei 2013

Voordracht nummer: 007

Afdeling: RO

Steller voordracht: E.M.E. Jansema

Telefoonnummer steller: 0598-373884

Email steller: [Eme.jansema@hoogezand-sappemeer.nl](mailto:Eme.jansema@hoogezand-sappemeer.nl)

Portefeuillehouder: Wethouder Luijckx

Onderwerp: Bestemmingsplan Dorpsstraat 290  
IMRO.0018.BP104Dorpsstraat-30va

---

**Beslisapunten:**

1. kennis te nemen van de beantwoording van de door uw raad gestelde vragen in de opiniërende raadsvergadering van 11 februari 2013;
2. kennis te nemen van ingediende zienswijzen en hierop te reageren als voorgesteld in de nota van zienswijzen;
3. het bestemmingsplan Dorpsstraat 290 (IMRO.0018.BP104Dorpsstraat-30va) ongewijzigd vast te stellen;
4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

**1. Aanleiding**

Dit voorstel is eerder door uw raad besproken in de opiniërende raadsvergadering van 11 februari 2013. U heeft besloten het plan nogmaals te willen bespreken in een opiniërende raadsvergadering alvorens te besluiten over vaststelling ervan, omdat er nog zaken voor u onduidelijk waren. In dit advies wordt bij argument nummer 1. ingegaan op uw vragen.

**Inhoud plan**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Dorpsstraat 290 te Kielwindeweer krijgt de bestemming van het perceel van dhr Harkink de bestemming 'Wonen-bijzondere woonvormen'. Hiermee wordt mogelijk gemaakt dat in de aanwezige cultuur historische boerderij (zie foto) negen wooneenheden kunnen worden gerealiseerd, welke naast voor 'gewoon wonen' ook bewoond mogen worden door personen die bij hun normale dagelijkse functioneren huishoudelijke-, sociale-, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven. Ook mag dan op het perceel logeer-, weekend- of dagopvang worden aangeboden aan deze doelgroep. Hiervoor is in het pand ruimte voor maximaal 12 personen.

Met dit initiatief wordt het behoud en herstel van de historisch waardevolle, beeldbepalende boerderij gewaarborgd.



### *Maatschappelijk sociale paragraaf*

In de zorg is steeds meer behoefte aan 'zorg op maat'. De aanvrager denkt hierop in te kunnen spelen. De vraag naar opvang voor jongeren die zorg en begeleiding nodig hebben groeit; realisatie van de plannen betekent een aanvulling op de sociaal maatschappelijke voorzieningen in onze gemeente. Mensen met een hulpvraag zijn onderdeel van de maatschappij en uit landelijke ervaring blijkt dat 'vermaatschappelijking' van zorg twee kanten uit werkt. De doelgroep kan op de boerderij een passende dagbesteding worden geboden en in het buitengebied is voldoende ruimte voor deze functie. Anderzijds krijgt een vrijkomend agrarisch pand een nieuwe bestemming en neemt de leefbaarheid van het platteland toe.

Omdat in de verwachting ligt dat het landelijk zorgstelsel zal veranderen en de financiering vanuit de overheid zal wijzigen heeft ons College aan dhr. Harkink aangegeven dat geen rechten op basis van de bestemmingsplanherziening kunnen worden ontleend in relatie tot uitkeringen op basis van het AWBZ. Mede gelet hierop mogen de gerealiseerde woningen ook 'gewoon' bewoond worden indien in de toekomst geen vraag meer is naar 'zorgwoningen'.

De toezichthoudende rol of een object conform het bestemmingsplan wordt benut ligt bij de gemeente. Dit geldt ook voor de naleving van gebruiks- en bouwtechnische voorschriften. Het Centraal Administratie Kantoor (CAK) controleert of de het persoonsgebonden budget ook daadwerkelijk aan het voorgenoemde doel wordt besteed.

## **2. Historische context**

Op 3 juli 2012 heeft ons College het voorontwerp bestemmingsplan Dorpsstraat 290 vastgesteld en voor inspraak ter inzage gelegd van 12 juli t/m 8 augustus 2012.

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Er zijn in deze periode twee overlegreacties ingediend, door de Provincie Groningen en het waterschap. Het waterschap gaf aan dat een gescheiden rioleringssysteem wordt voorgeschreven en de provincie vroeg in de toelichting van het plan aandacht te besteden aan de gemeentelijke nieuwbouwruiimte.

Deze opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan en vervolgens heeft ons College op 20 september het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 4 oktober tot en met 14 november 2012.

### Zienswijzen op ontwerpplan

Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend. Twee brieven zijn van omwonenden, daarnaast heeft de Vereniging Plaatselijke Belangen Kielwindweer gereageerd op het plan. In de bijgaande nota van zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

## **3. Argumenten**

1. kennis te nemen van de beantwoording van de door uw raad gestelde vragen in de opmerkende raadsvergadering van 11 februari 2013;

In de raadsvergadering zijn de volgende toezeggingen gedaan.

- Uw raad wil graag bemiddeling rond de zorgen van buurtbewoners over de door hun verwachte overlast. Naar aanleiding hiervan zijn vertegenwoordigers van de belangenvereniging en de omwonenden die een zienswijze hebben ingediend, uitgenodigd voor een gesprek met de gemeentelijke wijkmanager en de burgemeester. Dit gesprek vindt plaats op 1 mei 2013; gezien de korte tijd tussen deze datum en de behandeling van dit raadsvoorstel zal de burgemeester een mondelinge terugkoppeling geven van dit gesprek.
- Daarnaast wilt u meer informatie over de kwalificatie van zorginstellingen en het gebruikelijke toezicht hierop. Toezicht op veiligheid en de kwaliteit van de zorg vindt plaats door kwaliteitskeurmerken waaraan moet worden voldaan voor de financiering en door de inspectie voor de gezondheidszorg. De gemeente speelt hierin geen rol.

Verder stelde u nog de volgende vragen:

1. De beoogde bestemming voor het perceel is 'Wonen-bijzondere woonvormen'. Dit betekent dat de woningen naast voor de doelgroep 'zorg' ook gewoon bewoond mogen worden. Klopt dit? Waarom is hiervoor gekozen, zou het ook mogelijk zijn alleen 'zorgwonen' toe te staan en de functie 'wonen' uit te sluiten?
2. Kunnen zomaar negen woningen worden toegevoegd en hoe verhoudt zich dit tot de door de dorpsvereniging geuite wens om woningbouw in het dorp?

Antwoord op vraag 1:

Deze opmerking past in het vraagstuk 'Wonen of Zorg' dat ons college vaker heeft moeten beantwoorden in verband met meerdere verzoeken van externe partijen tot het mogen vestigen van woon/zorginitiatieven op diverse plaatsen in onze gemeente (bijvoorbeeld de Sloep, Compagniesterpoot, het Pafet). In augustus 2012 heeft ons College de beslisboom 'Wonen of Zorg(wonen)' aangenomen. De beslisboom is een instrument mede gebaseerd op rechtspraak om te bepalen of een initiatief bestemd moet worden als 'wonen' dan wel 'zorgwonen'. De beslisboom leidt tot een 'bestemmingskeuze' voor Wonen dan wel Zorgwonen, afhankelijk van de mate van zelfstandigheid van de bewoners. Beide bestemmingen laten de functie 'wonen' toe, het ruimtelijk impact van beide bestemmingen is weinig verschillend. Met dit hulpmiddel zijn inmiddels alle bestaande woon/zorg vormen in de gemeente van een passende bestemming voorzien in het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden'. Dit instrument is ook toegepast bij het opstellen van dit bestemmingsplan Dorpsstraat 290.

Daarnaast bestaat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een wettelijke voorwaarde tot het aantonen van de financiële uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Door flexibiliteit in te bouwen in de bestemmingsplanregels kan gemakkelijker ingespeeld worden op gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen en eventuele wijzigingen in het landelijke zorgstelsel.

Concluderend zou het uitsluiten van de functie 'wonen' bij dit bestemmingsplan onlogisch zijn en afwijken van de gekozen gemeentelijke gedragslijn Wonen en Zorg. Ruimtelijk gezien is daarnaast niet te onderbouwen waarom gewoon wonen op een perceel bestemd als zorgwonen ongewenst is. Overigens wordt opgemerkt dat de bestemming 'wonen' het gebruik van het pand ten behoeve van commerciële kamerverhuur niet toelaat. Dit is geregeld in de bestemmingsplanregels. Omwonenden hoeven voor overlast ten gevolge van kamerverhuur dus niet te vrezen. Gezien de bestaande woningdiversiteit in het dorp wordt de toevoeging van appartementen voor kleine of eenpersoonshuishoudens gezien als een welkome aanvulling van het woonaanbod.

Antwoord op vraag 2:

In de procedure voor de kadernota en het bestemmingsplan Buitengebied is de dorpsvereniging in 2006 en in 2009 gehoord, de dorpsvereniging heeft destijds mogelijke locaties voor nieuwbouw van woningen aangegeven. Vanwege ruimtelijke en cultuurhistorische zwaarwegender belangen zijn niet alle wensen ingewilligd. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn momenteel 20 locaties voor nieuwbouw aangewezen, waarvan slechts één inmiddels bebouwd. Het geldende regime biedt dus nog minimaal 19 locaties voor nieuwbouwwoningen. De toevoeging van negen woningen in het pand Dorpsstraat 290 gaat niet ten koste van deze locaties.

Het gemeentelijke woningcontingent biedt voldoende ruimte voor toevoeging van woningen, dit kan door nieuwbouw én door het verbouwen van bestaande woonboerderijen (vrijgekomen agrarische bebouwing) voor meerdere woningeenheden/appartementen (geen commerciële kamerverhuur). Het verbouwen van de woonboerderij op het perceel Dorpsstraat 290 (en een ieder andere woonboerderij) past in het provinciale en gemeentelijke beleid, zoals vastgesteld in het bestemmingsplan Buitengebied, om dit soort gebouwen te behouden als cultuurhistorisch erfgoed.

2. kennis te nemen van de zienswijzen en hierop te reageren als voorgesteld in de nota van zienswijzen;

In de brieven worden voornamelijk zorgen geuit over het initiatief, men vreest overlast te zullen ondervinden door toename van verkeer, parkeren en geluid waardoor het woongenot van omwonenden

afneemt. Voorgesteld wordt te reageren als aangegeven in de nota. De nota van zienswijzen wordt ook als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

*3. het bestemmingsplan Dorpsstraat 290 (IMRO.0018.BP104Dorpsstraat-30va) ongewijzigd vast te stellen;*

Bij de beoordeling van de zienswijzen kwam naar voren dat er geen aanleiding is het plan aan te passen.

*4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.*

Artikel 6.12 Wro regelt de verplichting een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van dit artikel staat aangegeven dat de gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins geregeld is. Dat is hier het geval omdat op het aspect planschade na, de gemeente geen kosten heeft voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### **4. Meetbaar resultaat / onderliggend programma**

Vaststelling bestemmingsplan Dorpsstraat 290, waardoor meegewerkt kan worden aan de plannen van dhr Harkink om de historische boerderij op dit adres een nieuwe bestemming te geven. Na vaststelling en inwerkingtreding van het bestemmingsplan moet een omgevingsvergunning Bouw worden verleend.

#### **5. Financiële paragraaf**

De initiatiefnemer heeft de economische uitvoerbaarheid van de plannen aangetoond en financiert de bouwplannen. Voor het verzoek tot opstellen van het bestemmingsplan zijn leges in rekening gebracht. Het risico op planschade is weggenomen door het afsluiten van een planschade overeenkomst.

#### **6. Betrokkenen en vervolg**

Tijdens de opiniërende raadsvergadering bestaat de mogelijkheid tot inspreken. Degenen een zienswijze indienden wordt hiervan met een brief op de hoogte gesteld.

Verder wordt met het bestemmingsplan de wettelijke procedure afgerond; dat wil zeggen publicatie en bekendmaking. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

#### **7. Openbaarheid**

Het bestemmingsplan en bijbehorend raadsbesluit worden volgens de wettelijke regels bekend gemaakt en op het internet geplaatst.

#### **8. Digitale bijlagen**

- Nota van zienswijzen

- Drie zienswijzen

- Het concept bestemmingsplan Dorpsstraat 290 is in te zien op de pilot van ruimtelijkeplannen.nl ; klik op <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0018.BP104Dorpsstraat-30va>

Hoogezand, 23 april 2013

burgemeester en wethouders van Hoogezand-Sappemeer,

de heer F.J.G. Wiertz

*secretaris*

de heer P.M.M. de Jonge

*burgemeester*