

# **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PUCCINISTRAAT 5 TE WOLVEGA**

1 november 2012

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING PUCCINISTRAAT 5 TE WOLVEGA

### INHOUDSOPGAVE

blz

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Situatie	1
1. 3. Het initiatief	2
<b>2. BELEID</b>	<b>5</b>
2. 1. Gemeentelijk beleid	5
2. 2. Provinciaal beleid	5
<b>3. RUIMTELIJKE ASPECTEN</b>	<b>6</b>
3. 1. Ontsluiting	6
3. 2. Parkeren	7
3. 3. Inpassing	7
3. 4. Conclusie	7
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>8</b>
4. 1. Milieuzonering	8
4. 2. Wegverkeerslawaaï	9
4. 3. Water	9
4. 4. Bodem	10
4. 5. Archeologie	10
4. 6. Ecologie	10
4. 7. Externe veiligheid	11
4. 8. Luchtkwaliteit	11
4. 9. Conclusie	12
<b>5. UITVOERBAARHEID</b>	<b>13</b>
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	13
<b>6. AFWEGING EN CONCLUSIE</b>	<b>14</b>

### **BIJLAGE**

Bijlage 1 Toelichting kleinschalig woonzorgproject Wolvega

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de zuidelijke rand van Wolvega, aan de Puccinistraat, staat een voormalige boerderij die thans wordt bewoond. Zorgkompas heeft het plan opgevat om deze boerderij te verbouwen tot een zorgboerderij voor maximaal 19 cliënten. Het gaat om dementerenden. De zorgfunctie is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied, waarin het perceel een woonbestemming heeft.

Voor het initiatief is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze vergunning kan worden verleend door af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Dit kan als de aanvraag vergezeld gaat van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze notitie bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing sluit aan op de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals die op 2 augustus 2012 bij de gemeente Weststellingwerf is ingediend.

### 1. 2. Situatie

De te verbouwen voormalige boerderij grenst aan de noordzijde aan de bebouwde kom van Wolvega. Op ruim 100 meter ten westen van de boerderij ligt een agrarisch bedrijfsperceel. Direct rondom de boerderij ligt open agrarisch gebied.

Een luchtfoto van de locatie en de directe omgeving is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto locatie en directe omgeving

### 1. 3. Het initiatief

Het initiatief betreft het verbouwen van de boerderij tot zorgboerderij. In de boerderij worden woonruimten voor 19 cliënten gerealiseerd. Deze worden verspreid over drie bouwlagen. Tevens worden enkele gemeenschappelijke ruimten gerealiseerd. Aan de noordzijde van de boerderij wordt een parkeerterrein aangelegd. Hier is ruimte voor 18 auto's. Figuur 2 geeft de beoogde inrichting van het perceel weer.



Figuur 2. Beoogde inrichting perceel

#### **De cliënten**

De cliënten betreffen mensen met geheugenproblemen. Het betreft hier zowel jong als oud dementerenden. Het streven naar een mixvorm van jong en oud heeft de voorkeur, aangezien de twee groepen elkaar aanvullen op velerlei gebied. Gezien de huidige wachtlijsten zullen er geen andere groepen worden opgenomen binnen de voorziening aan de Puccinistraat.

Gestreefd wordt om de cliënten zoveel mogelijk op te vangen in de sfeer van een huishouden. Getracht wordt om de huiselijkheid na te bootsen door het aanbieden van een eigen 'appartement' met natte ruimte. Men kan gebruik maken van één van de twee huiskamers in het huis en tevens wordt er gekookt in de keuken van het huis.

In de terminologie die het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport wordt gesproken over opvang in kleinschalige woonvoorziening indien het aantal niet boven de 24 komt. Er is dus sprake van een kleinschalige woonvoorziening.

### ***Dagactiviteiten***

Naast de twee huiskamers wordt een ruimte voor dagactiviteiten gerealiseerd. De dagactiviteiten zullen voornamelijk bestaan uit het bezig houden van de cliënten. Het zijn activiteiten als: bloemschikken, spelletjes doen, knutselen etc. Hierbij zal geen geluidsoverlast plaatsvinden. Dagactiviteiten zullen alleen aangeboden worden aan mensen die binnen de voorziening aan de Puccinistraat komen wonen. Er worden geen dagactiviteiten aangeboden aan mensen buiten de voorziening. Hiervoor is gekozen om geen onrust te veroorzaken aan de cliënten die binnen de voorziening wonen. Er zal dan ook in dit kader geen verkeersoverlast zijn van het halen en brengen.

Alleen met hele warme dagen zal het voor kunnen komen dat dit niet in de dagactiviteitenruimte plaatsvindt, maar buiten op één van de terrassen die rondom de boerderij worden aangelegd (zie figuur 2). De tuin wordt aangelegd voor de doelgroep. Dit houdt in dat er een dementietuin wordt aangelegd met diverse paden die rond lopen. Hierin kunnen de cliënten vrij lopen zonder gevaar van verkeer en dergelijke. Er gaan geen andere buitenactiviteiten plaatsvinden. Zoals omschreven zullen alleen met mooi weer de activiteiten die normaal gesproken binnen plaatsvinden, buiten worden gedaan. Er wordt niet gewerkt met machines die lawaai veroorzaken. Normaal tuinonderhoud uiteraard uitgezonderd.

Een nadere toelichting op de zorgfunctie is opgenomen in bijlage 1.

### ***Vrijheden cliënten***

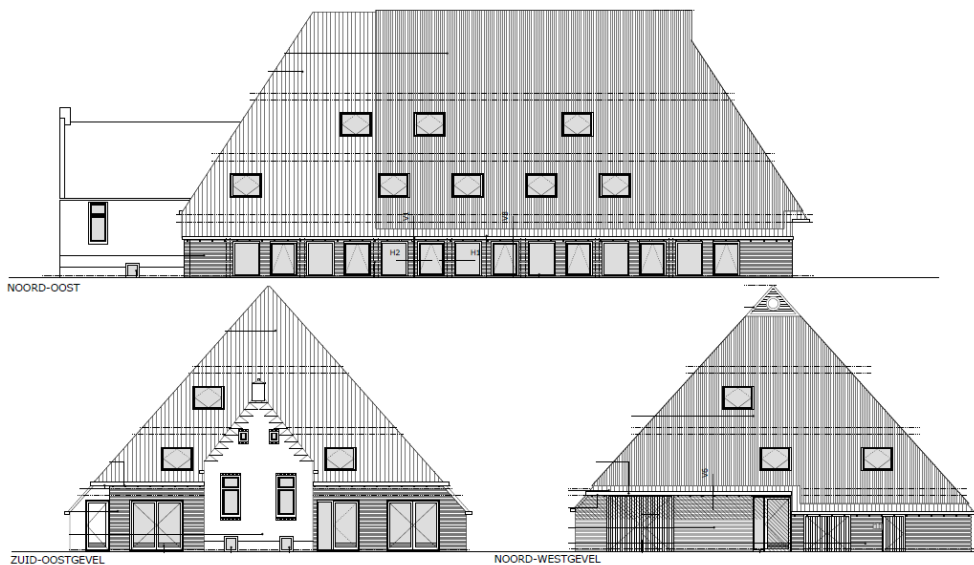
De meeste cliënten zijn niet in staat zelfstandig het terrein te verlaten. Voor enkelen is dit wel het geval. Er wordt individueel bekeken wat de mogelijkheden en vrijheden zijn en dit wordt in de tijd bijgesteld. Ook zal het voorkomen dat er onder begeleiding om een boodschap gegaan wordt. Ook dit is cliëntgebonden. Voor de veiligheid van de cliënten worden een hek geplaatst. Dit hek wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in de natuurlijke begroeiing en met nieuwe aanplantingen.

### ***Aanpassingen aan de boerderij***

Het programma van eisen van Zorgkompas past vrijwel naadloos in de bestaande boerderij. Het wonen in het voorhuis en deels in de stallen wordt daarvoor uitgebreid en aanzienlijk verbeterd. Het wonen in de woonkamers wordt met name gericht op de tuinen en het open landschap op het zuiden.

De hoofdtoegang bevindt zich op de huidige plek en wordt niet verplaatst. De gevel aan de zuidoostzijde blijft ongewijzigd. Wel wordt deze gerenoveerd. De noord- en zuidwestgevel wordt geheel verbeterd en vernieuwd en deels opnieuw geplaatst op een nieuwe fundatie. Dit heeft te maken met het creëren van nieuwe woonruimten en interne ruimtescheidingen.

De vloeren, begane grond en verdieping worden geheel vernieuwd, goed geïsoleerd evenals het dak en de hoofdconstructies. Het voorhuis blijft een woonfunctie behouden. Geheel in de geest van de huidige boerderij wordt de boerderij vernieuwd qua materialen en kleurstellingen. Een schematische weergave van enkele gevelaanzichten in de nieuwe situatie zijn weergegeven in figuur 3.



*Figuur 3. Enkele gevelaanzichten boerderij*

### **Parkeren**

Het terrein vóór de boerderij deel zal gedeeltelijk voor parkeren worden gebruikt. Dit wordt geïntegreerd in de bestaande begroeiing en waarbij zoveel mogelijk natuurlijke materialen worden gebruikt.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de parkeeraantallen.

## **2. BELEID**

### **2. 1. Gemeentelijk beleid**

De voormalige boerderij die wordt verbouwd ligt net in het buitengebied van de gemeente Weststellingwerf. De gemeente is bezig met het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Ten behoeve van dit nieuw op te stellen plan zijn er verschillende deelnota's opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. In dit kader is de 'Nota van Uitgangspunten/Functieverandering en -verbreding' relevant. Deze is op 12 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

De kern van het nieuwe beleid is dat functieverandering en -verbreding positief wordt benaderd. De functies waaraan wordt gedacht zijn wonen, niet-agrarische bedrijvigheid, recreatie, zorg, maatschappelijke diensten en productie van duurzame energie. De Nota betreft deze functies op een agrarisch bedrijf. Hoewel bij de onderhavige woning niet meer sprake is van een agrarisch bedrijf, kan door de voormalige functie, de ligging en de intentie van het beleid worden gesteld dat de gewenste functies passend is. Dit wordt ondersteund door de in de Nota genoemde toegestane functies bij beëindiging van agrarische activiteiten. Ook hier wordt zorg genoemd.

De zorgfunctie wordt conform de Nota in het hoofdgebouw gerealiseerd en is qua schaal in evenwicht met de directe omgeving.

### **2. 2. Provinciaal beleid**

Het provinciaal beleid ten aanzien van het buitengebied is verwoord in de provinciale Verordening Romte. Deze Verordening moet worden gevolgd. Paragraaf 1.2 regelt welke andere functies dan agrarisch in het buitengebied zijn toegestaan. Hier worden ook wonen en zorg genoemd. Deze functies zijn toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. De functies moeten binnen deze gebouwen plaatsvinden.





Gezien de opzet van de woonwijk en daarmee het relatief hoge aantal woningen, kan worden gesteld dat op de gebiedsontsluitingswegen een dergelijk hoge verkeersintensiteit bestaat, dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de zorgboerderij verwaarloosbaar zijn.

Voor de Puccinistraat geldt dat deze woonstraat voldoende capaciteit heeft om het beperkte aantal verkeersbewegingen als gevolg van de zorgboerderij te kunnen verwerken.

### **3. 2. Parkeren**

Op het terrein is parkeerruimte voor begeleiders en bezoekers. Op basis van de CROW-parkeernormen zijn bij verpleeg/verzorgingstehuizen 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid noodzakelijk. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor minimaal 14 (19 x 0,7) parkeerplaatsen. Daarnaast wordt er nog voorzien in vier afzonderlijke parkeerplaatsen voor de zorgverleners. In totaal wordt er dus 18 parkeerplaatsen gerealiseerd

### **3. 3. Inpassing**

Het ontwerp van de boerderij in al zijn aspecten is zorgvuldig tot stand gekomen en voorziet in een ruimtelijke situering die past in de omgeving. De boerderij is ook ruim ten zuiden van de Puccinistraat gelegen en biedt daardoor op het terrein voldoende ruimte voor het inrichten van een tuin en of parkeervoorzieningen.

### **3. 4. Conclusie**

Het initiatief is ruimtelijk inpasbaar. De ontsluiting is goed en er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Hierin zijn voor verschillende categorieën inrichtingen richtafstanden bepaald. Een richtafstand betreft een afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

#### ***Effecten zorgboerderij op aanwezige woningen***

De zorgboerderij betreft een maatschappelijke functie, vergelijkbaar met een verpleeghuis. Dit betreft een activiteit uit milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter tot een rustig woongebied geldt. De boerderij staat op ruim 60 meter vanaf de dichtstbijzijnde woningen. De zone van 30 meter rondom de dichtstbijzijnde woningen is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Milieuzone 30 meter vanaf dichtstbijzijnde woningen

Binnen de zone van 30 meter vanaf de woningen worden geen zorgactiviteiten toegestaan. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden. Onevenredige hinder voor omwonenden is dan dus redelijkerwijs uitgesloten. Bovendien kan worden gesteld dat een zorgboerderij een weinig belastende functie is die in beginsel goed is te verenigen met de woonfunctie.

### ***Effecten zorgboerderij op aanwezige bedrijvigheid***

Een zorgboerderij betreft eveneens een milieugevoelige functie. Van belang is dat deze functie geen belemmeringen veroorzaakt voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een veehouderijbedrijf dat op ruim 100 meter ten westen van het projectgebied ligt.

Een (melk)veehouderijbedrijf betreft een activiteit uit milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 100 meter tot milieugevoelige functies geldt. Bovendien geldt vanuit de Wet geurhinder veehouderij een aan te houden afstand van 50 meter tussen geuremissiepunten op het bedrijf en de gevels van geurgevoelige functies in het buitengebied. In dit geval wordt aan zowel de richtafstand als aan de wettelijke normen voldaan. Bovendien is reeds in de huidige situatie sprake van een gevoelige functie in de onderhavige boerderij, aangezien deze momenteel een woonfunctie heeft. Het veehouderij bedrijf wordt derhalve niet in haar bedrijfsvoering belemmerd en ter plaatse van de zorgboerderij zal geen sprake zijn van onaanvaardbare (geur)hinder.

## **4. 2. Wegverkeerslawaaï**

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ofwel aan een maximale ontheffingswaarde, in dit geval 53 dB.

Het woongebied van Wolvega, waaronder de wegen nabij het initiatief zijn aangewezen als 30 km/uur-zone. Dergelijke wegen hebben op grond van de Wgh geen geluidzone. Een toets aan de Wgh is daarom niet noodzakelijk. Bovendien kan worden gesteld dat er sprake is van wegen die hoofdzakelijk een verblijfsfunctie hebben en geen doorgaande verkeersroutes vormen. Nader onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

## **4. 3. Water**

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

De ontwikkeling is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets (kenmerk: 20120827-2-5300). Het project betreft enkel een functiewijziging van de bestaande bebouwing.

Het project heeft niet of nauwelijks invloed op de waterhuishouding. Er is daarom geen waterschapsbelang. Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Het project heeft een positief wateradvies.

#### **4. 4. Bodem**

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

De verbouwing van de voormalige boerderij vindt plaats op een locatie die in het verleden ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering werd gebruikt. Echter heeft de gehele boerderij al lange tijd een woonfunctie. Het is niet aannemelijk dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De locatie is in principe geschikt voor de voorgestelde functie.

Bovendien betreft het project een inpandige verbouwing en worden de nieuwe woonruimten grotendeels gebouwd op een plek die in de huidige situatie al een verblijfsfunctie hebben of op een tweede bouwlaag die dus niet in contact met de bodem staat. De functie van het gebouw verandert feitelijk niet. Het uitvoeren van bodemonderzoek is in dergelijke gevallen niet nodig. Het project veroorzaakt geen risico's voor de volksgezondheid.

#### **4. 5. Archeologie**

De *Monumentenwet* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Uit deze kaarten blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten klein is. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor de uitvoering van dit project zijn geen bodemingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> aan de orde. Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

#### **4. 6. Ecologie**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en Faunawet*.

### **Gebiedsbescherming**

Het projectgebied ligt niet een beschermd natuurgebied. Ook liggen in de omgeving geen wettelijk beschermde natuurwaarden. Wel liggen op circa 600 meter ten zuiden van de locatie gebieden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de EHS, kan met zekerheid worden gesteld dat er geen sprake is van significante effecten op de doelstellingen voor de EHS. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dan ook geen belemmeringen voor het project.

### **Soortenbescherming**

Het projectgebied betreft het terrein behorende bij woning, feitelijk een tuin. Dit veranderd in de toekomst niet. Het is mogelijk dat in de beplantingen en watergangen rondom het perceel een verblijfsgebied voor beschermde soorten vormen. Aan deze elementen worden geen wijzigingen voorgesteld.

Indien het pand verblijfplaatsen biedt voor bijvoorbeeld vleermuizen, dient hiermee bij de werkzaamheden rekening te worden gehouden. Het project is niet in strijd met de *Flora- en faunawet* als die eventuele verblijfplaatsen worden behouden.

Gezien de beperkte omvang van de ingrepen aan de bebouwing, kunnen indien beschermde soorten worden aangetroffen, mitigerende maatregelen worden getroffen.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

## **4. 7. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen dan ook geen beperkingen.

## **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit plan een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "NIBM" vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De zorgboerderij voor een beperkt aantal cliënten heeft een dergelijke toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

#### **4. 9. Conclusie**

De realisatie van het initiatief leidt niet tot strijd met de relevante omgevingsaspecten.

## 5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

Om omwonenden of anderszins belangstellenden op een goede wijze te informeren over de plannen, wordt door de aanvrager een informatieavond georganiseerd.

Voorts wordt met de aanvrager een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ondermeer de categorie cliënten en zaken omtrent de inrichting en het gebruik worden vastgelegd.

Op deze wijze wordt de maatschappij in voldoende mate betrokken bij de besluitvorming en wordt de vrijheid van de ondernemer in die zin beperkt, dat de functie op duurzame wijze is ingepast in de nabijheid van een woonomgeving.

### 5. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouwen woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. In dit geval is geen sprake van een bouwplan in de zin van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Dit project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de aanvrager. De procedurekosten worden verhaald op de aanvrager, deels via leges. Planschaderisico is door middel van een overeenkomst met de aanvrager gedekt.

Hiermee is het relevante kostenverhaal verzekerd en is het project economisch uitvoerbaar.

## **6. AFWEGING EN CONCLUSIE**

### ***Aanleiding***

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de verbouw van een boerderij ten behoeve van een zorgboerderij, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt. Het gaat enkel om een functionele afwijking. De zorgfunctie is in strijd met de woonbestemming van het perceel.

### ***Afweging***

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is verder sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Bij de wijzigingen aan de boerderij worden de bestaande karakteristieken en waarden gerespecteerd. Voorts leidt het project tot een toename van de hoeveelheid bebouwing op het perceel. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de huidige landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt gehandhaafd.

### ***Conclusie***

De verbouw van de voormalige agrarische woning op het perceel Puccinistraat 5 te Wolvega is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Vanuit planologisch oogpunt kan medewerking worden verleend aan het initiatief. De omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend door af te wijken van het geldende bestemmingsplan Buitengebied.



---

## **Bijlage 1: Toelichting kleinschalig woonzorgproject Wolvega**

### **Kleinschalig Woon/zorg project Wolvega**

Zorgkompas is een thuiszorgorganisatie die in 2003 is gestart vanuit Leeuwarden voor de provincie Friesland vanuit een aantal belangrijke kernwaarden.

De belangrijkste doelstelling vormt het leveren van kwalitatief hoogwaardige zorg, waarbij de cliënt centraal staat.

Vanuit een vraag wordt het passend antwoord gezocht zodat de uitvoering van de zorgverlening zo dicht mogelijk bij de wensen van de cliënt blijft. Om dit blijvend waar te kunnen maken is het van groot belang een efficiënte en financieel gezonde organisatie structuur op te zetten. Samen met het zorginhoudelijke proces vormt dit het hart van de organisatiedoelstellingen.

Daarnaast onderscheidt het bedrijf zich door een ondernemend karakter, waarbij commercialiteit en innovatie belangrijke speerpunten zijn. Vanuit dit perspectief is de organisatie sterk doorontwikkeld. In 2004 heeft de positieve ontwikkeling geresulteerd in een erkenning van VWS met hieraan gekoppeld een contract voor het leveren van AWBZ zorg. Het proactief denken heeft erin geresulteerd dat de verandering die ingezet werd met de WMO in veel vertrouwen is opgepakt.

Resultaat is dat er met 6 regionale zorgkantoren afspraken zijn gemaakt voor het leveren van AWBZ zorg en met 105 gemeenten voor het leveren van WMO zorg. Ook nu nog worden de ontwikkelingen niet afgewacht, maar wordt er actief gezocht naar nieuwe mogelijkheden binnen wonen, zorg en welzijn. Mogelijkheden die ook worden gevonden en ten volle benut.

Hiermee zijn we aangekomen bij het kleinschalig woon/zorg project. De rijksoverheid heeft nadrukkelijk geformuleerd dat kleinschalig woon/zorg voorzieningen een hogere prioriteit hebben dan de grootschalige voorzieningen die momenteel de boventoon voeren. Uitgaande van dit nieuwe denken rond woon/zorg heeft Zorgkompas samen met zorggroep Alliade uit Heerenveen gebracht tot het opzetten van een kleinschalig woon/zorg project. Hierbij is ons oog gevallen op een locatie in de gemeente Wolvega. Gezamenlijk met de gemeente hopen we te komen tot het ontwikkelen van een mooi kleinschalige woon/zorg voorziening met als uitgangspunt het bieden van passend wonen en zorg aan cliënten uit de directe omgeving.

### **Projectomschrijving:**

Zoals eerder omschreven is het een kleinschalig woon/zorg project. Kleinschaligheid wordt door VWS gedefinieerd als een woon/zorg voorziening met niet meer dan 24 cliënten.

Voor het project in Wolvega is gekozen voor een voorziening van 19 cliënten met daarnaast een flexibele plek voor noodplaatsing of logeren. De huisvesting zal zo worden ingericht dat er voor elke cliënt een eigen vertrek aanwezig zal zijn met douche en toilet faciliteiten. Hiermee is tevens aan een tweede belangrijke doelstelling van VWS tegemoet gekomen namelijk het bieden van meer privacy voor cliënten in woon/zorg voorzieningen.

De woon/zorg voorziening wordt opgezet voor cliënten met een psychogeriatrische grondslag. Deze groep zal de komende jaren in Nederland sterk groeien zo wordt gesteld door VWS en vanuit dat perspectief heeft het dan ook de volle aandacht.

De gekozen doelgroep is naar zorgzwaarte in te delen in twee categorieën. Binnen de intramurale zorg wordt gesproken over ZZP's of wel Zorg Zwaarte Pakketten. De beoogde doelgroep van psychogeriatrische cliënten valt over het algemeen in de categorie ZZP 5 en ZZP 7. Bij cliënten met een ZZP 5 staat wonen, zorg, activiteiten en recreëren centraal. Bij een ZZP 7 wordt daar behandeling aan toegevoegd. Om hier een passend antwoord op te geven wordt nauw samengewerkt met de specialistische teams van Stichting Meriant, dat eveneens tot de Alliade groep behoort. Binnen de op te zetten voorziening zal in eerste aanvang het accent gelegd worden op cliënten met een ZZP 5. Hiervoor zijn in het concept businessplan 19 plekken gereserveerd.

In overleg met het regionale zorgkantoor Friesland is afgesproken een voorschot te nemen op de ingezette beleidsontwikkeling van VWS, om wonen en zorg te scheiden. Dit houdt in dat er geen intramurale plekken worden aangevraagd, aangezien hier geen ruimte meer voor is, maar dat er gebruik gemaakt zal gaan worden van de zo geheten VPT (Volledig Pakket Thuis) plekken of PGB. Hierbij wordt de zorg vertaald naar een pakket vergelijkbaar met een ZZP maar zonder de wooncomponent. Dit houdt in dat de cliënt huur gaat betalen voor zijn/haar verblijf binnen de woonvoorziening, conform het beleid van VWS dat in 2014 zal worden doorgevoerd. De bekostiging van de zorg loopt dan via de AWBZ/PGB.

Naast het bieden van wonen en zorg zal er ook aandacht zijn voor dagactiviteiten en recreatie. Passend bij de doelgroep zullen er activiteiten ontplooid worden om een zinvolle daginvulling te geven waarbij het eigene van de klant voorop staat. Een belangrijk component van de woonvoorziening vormt het bieden van een woonomgeving met zorg waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de dagelijkse levenswijze van de bewoners.

Aangezien het hier gaat om een doelgroep die 24 uur per dag, 365 dagen per jaar zorg nodig heeft, zal het personeelsbestand hierop worden aangepast. Gewerkt zal worden met een basis bezetting, aangevuld met zorgverleners op de diverse spitsmomenten. Voor de juiste invulling van de zorg zal gebruik gemaakt worden van verschillende niveaus van zorgverleners, waarbij een model is gekozen die ook intramuraal wordt gehanteerd.

Vertaald naar FTE plekken moet er rekening gehouden worden met 15 FTE inclusief ondersteunend personeel gespreid over de verschillende dagdelen en over het hele jaar. Per dagdeel zullen er gemiddeld 3 personen aanwezig zijn, waardoor de belasting t.a.v. de omgeving beperkt wordt.

Voor de veiligheid zal er volop gebruik gemaakt worden van de beschikbare technische middelen (domotica) om de zorg te ondersteunen. Bij de verbouwing zal hier volop rekening mee worden gehouden.

De woon/zorg voorziening wordt dusdanig opgezet dat er zo min mogelijk overlast zal ontstaan voor de omgeving. Binnen het concept bouwplan is rekening gehouden met een hoge graad van isolatie ook t.a.v. geluid waardoor geluidsoverlast, indien aanwezig, zoveel mogelijk wordt beperkt. Het perceel biedt mogelijkheden voor het aanleggen van eigen parkeergelegenheid zowel voor personeel als ook voor bezoekers van de woon/zorg voorziening. Hiermee wordt voorkomen dat de parkeerdruk verlegd wordt naar de aangrenzende wijk. Aan en afvoer van de noodzakelijke middelen zal op het terrein zelf worden geregeld om de wijk eromheen zo veel mogelijk te ontlasten.

