

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2170833 Raad 19 december 2017
Documentnummer: 2187732 B. en W. 28 november 2017
Behandeld door: mw. S. Keuter
E-mail: Sandra.Keuter@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Lindeldijk 5 Radewijk (legalisatie zorgvoorziening)

DE GEMEENTERAAD WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

1. kennis te nemen van de ingediende zienswijze en deze niet over te nemen;
2. het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Lindeldijk 5 Radewijk ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Inleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het woonperceel aan de Lindeldijk 5 te Radewijk, in het buitengebied van de gemeente Hardenberg. Op het perceel wordt momenteel een zorgvoorziening geëxploiteerd, genaamd 'Zorgstal Gerrits'. Het zorgaanbod van deze zorginstelling bestaat uit zowel beschermd wonen als uit dagbesteding voor cliënten van buiten. De doelgroep van de zorgboerderij betreft jongvolwassenen met een verstandelijke of psychische problematieke grondslag met een complexe zorgvraag.

Op het woonperceel staan in de huidige situatie een woning, een voormalige (leegstaande) woning en een schuur. Op het achterterrein zijn daarnaast vier woonunits en twee chalets aanwezig. De dagbesteding vindt nu plaats in de schuur en de cliënten overnachten momenteel in de units en chalets. Op dit moment is de huidige zorgfunctie niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast zijn de woonunits en chalets zonder vergunning geplaatst. Het concrete verzoek is om de kleinschalige zorgboerderij voort te zetten en de zorgfunctie planologisch in te passen. De gemeente Hardenberg is hiertoe in principe bereid, met dien verstande dat de units en chalets worden *verwijderd* en de zorgfunctie wordt ondergebracht in de bestaande vergunde bebouwing. Omdat het niet wenselijk is dat de cliënten voor een bepaalde periode een ander onderkomen moeten zoeken is er voor de units en chalets een tijdelijke omgevingsvergunning verleend ter overbrugging van deze periode (maximaal 4 jaar).

Bijgaand bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologisch kader voor het exploiteren van een kleinschalige woonzorgboerderij ter plaatse. In deze toelichting zal worden aangetoond dat de voorgenomen planologische inpassing in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beoogd effect

De legalisatie van een bestaande zorgvoorziening in het buitengebied van Hardenberg en een invulling geven aan hergebruik van voormalige agrarische bebouwing.

Argumenten

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg en heeft de bestemming Wonen-Besloten Heideontginningslandschap. Het gebruik als woonzorginstelling en het bewonen anders dan door een huishouden is in strijd met deze bestemming. Er kan medewerking worden verleend aan het verzoek wat betreft het gebruik van de bestaande bebouwing voor een woon-zorgvoorziening door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Het perceel krijgt dan een maatschappelijke bestemming. Onder de bestaande bebouwing wordt de bestaande vergunde bebouwing verstaan.

Beleid nieuwe complexen van zorgwoningen in het buitengebied

Op 15 oktober 2013 hebben wij het beleid met betrekking tot mantelzorg en nieuwe complexen van zorgwoningen in het buitengebied vastgesteld. Zowel de visienota buitengebied als de omgevingsvisie bieden ruimte voor nieuwe woon-zorgconcepten in het buitengebied door middel van hergebruik van bestaande bebouwing (al dan niet in combinatie met sloop en vervangende nieuwbouw). Uit het beleid voor nieuwe complexen van zorgwoningen in het buitengebied blijkt dat nieuwbouw of het plaatsen van chalets e.d. voor zorg niet past binnen het bestaande beleid zoals is vastgesteld.

Om de tijd te overbruggen die nodig is voor de bestemmingsplanherziening en de bouw/verbouw is een tijdelijke vergunning verleend voor de op dit moment zonder vergunning geplaatste woonunits en chalets. Na deze termijn dienen de bewoners te zijn verhuisd/verplaatst en de woonunits en chalets te zijn verwijderd.

Ruimtelijke kwaliteit

De instandhouding dan wel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is beleidsmatig ingebed in de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. Bestemmingsplannen voor het buitengebied kunnen voorzien in de oprichting van een woon- zorginstelling uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn en er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Dit moet blijken uit de onderbouwing van een ruimtelijk kwaliteitsplan en de toelichting van een bestemmingsplan.

Ruimtelijk kwaliteitsplan

Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijke beleid voor het buitengebied nu wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken wordt versterkt. Bovendien moet een bestemmingsplan met daarbij een ruimtelijk kwaliteitsplan kunnen onderbouwen dat de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Concreet betekent dit in de eerste plaats dat het hele erf landschappelijk goed moet worden ingepast volgens de plaatselijke gebiedskenmerken. Uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan is gegarandeerd door deze op te nemen als voorwaardelijke verplichting in de regels. Daarnaast is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel van toepassing. Dit houdt in dat er een extra toevoeging moet worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Ter inzage legging

Vanaf woensdag 4 oktober 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De laatste dag van de termijn was dinsdag 14 november 2017. Een ieder kon een zienswijze indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door één indiener, binnen de daarvoor gestelde termijn. Hieronder wordt deze zienswijze geanonimiseerd samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Geadviseerd wordt deze zienswijze niet over te nemen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Zienswijze bewoner Lindeldijk in Radewijk (verseonzaaknr. 2167094)

De huidige zorgfunctie en de plaatsing van de woonunits en chalets zijn in strijd met het bestemmingsplan. Hoe kan het dat dit zonder sanctionering en verdere restricties voortgezet wordt? Het concrete verzoek is om de kleinschalige zorgboerderij voort te zetten en de zorgfunctie planologisch in te passen, echter blijkt uit de verdere uitwerking dat de nieuwe situatie juist een enorme schaalvergroting is ten opzichte van de oude situatie. Het exploiteren van een kleinschalige zorgboerderij is niet in overeenstemming met de woonbestemming. Met een bestemmingsplanherziening naar de bestemming Maatschappelijk kan de uitoefening van de zorgboerderij worden toegestaan. In de huidige, gedoogde situatie is er sprake van beschermd wonen van zes personen en daarnaast dagbesteding voor hen en voor van elders komende personen. Deze dagbesteding/therapie bestaat uit het verzorgen van enkele paarden. Dit is dus echt een kleinschalige zorgsituatie. In de nieuwe opzet is er sprake van een forse uitbreiding van de woon- en zorgfunctie. Er komen 18 woonunits voor semipermanente bewoning en er wordt tevens dag- en avondbesteding aangeboden voor zes dagen per week aan cliënten die van elders komen. Dit is ongeveer een verdrievoudiging van de bestaande capaciteit.

De doelgroep van de zorgboerderij betreft jongvolwassenen met een verstandelijke beperking of psychische problematiek met een complexe zorgvraag. Hoe garandeert de aanvrager dat hij deze zorgvraag kan leveren? Waar kan men vinden of deze woonzorgboerderij aan de vereiste kwaliteits- en veiligheidseisen kan voldoen?

Op welke gronden concludeert u dat er gezien de kleinschaligheid en het ontbreken van extra milieueffecten geen toetsing aan het rijksbeleid nodig is?

Naar aanleiding van deze schaalvergroting zal er zes dagen per week sprake zijn van verkeersbewegingen. U stelt dat men er grotendeels met gezamenlijk vervoer komt. Hoeveel verkeersbewegingen levert dit per dag op? Aan de Lindeldijk staan maar 12 woningen/boerderijen en er tot nu toe sprake van een zeer verkeersluwe situatie. Op dit moment hebben wij ook al geregeld last van bezoekers/begeleiders van de zorgstal die veel te hard rijden en daarmee een gevaar vormen voor ons en onze huisdieren.

Wij hebben geen bezwaar tegen de aanwezigheid van de zorgstal en vinden een dergelijke zorgvoorziening als zodanig zeer gewenst. Echter is hier sprake van buitenproportionele schaalvergroting en dienovereenkomstige extra belasting van de Lindeldijk voor haar huidige bewoners.

Reactie gemeente

Zodra door ons een activiteit wordt geconstateerd die in strijd is met het bestemmingsplan dient door ons onderzocht te worden of de strijdige activiteit kan worden gelegaliseerd. Het in gebruik nemen van een voormalige boerderij of een voormalige woning voor zorg-wonen of als zorgboerderij past binnen ons bestaande beleid voor het buitengebied, zoals vastgelegd in ons bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg. Hiervoor dient de bestemming gewijzigd te worden in een maatschappelijke bestemming. De plaatsing van woonunits en chalets kan niet worden gelegaliseerd. Alleen de bestaande (oorspronkelijke) bebouwing mag hiervoor worden gebruikt (al dan niet in de vorm van vervangende nieuwbouw). Het bebouwde oppervlakte mag door deze functiewijziging niet worden uitgebreid. Omdat we de bestaande cliënten niet uit hun huidige woonruimte willen zetten hebben wij een tijdelijke vergunning verleend voor de bestaande woonunits en chalets. Deze mogen blijven staan totdat de zorgwoningen zijn gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Aan deze tijdelijke overgangssituatie hebben wij wel een maximale termijn gesteld van 4 jaar. Er worden geen units bijgebouwd of geplaatst. Het voornemen bestaat om de bestaande legale bijgebouwen (deels) te slopen en te vervangen door nieuwe bijgebouwen, waarin dagbestedingsactiviteiten en semi-permanente huisvesting van cliënten wordt gerealiseerd. Ter vervanging worden hier drie kleine woongebouwen voor de cliënten gebouwd. In totaal zal er sprake zijn van circa 18 wooneenheden *binnen* deze gebouwen.

De oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte aan vergunde gebouwen aanwezig ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg'. Inhoudende dat de geplaatste woonunits en chalets niet worden meegerekend en deze oppervlakte dan ook niet mag worden meegenomen. Het is juist dat het aantal cliënten ten opzichte van de huidige situatie zal toenemen, echter zal de oppervlakte aan gebouwen niet toenemen. Dit zal afnemen omdat de units en chalets worden verwijderd. Door het toenemen van het aantal cliënten verwachten wij geen onaanvaardbare situaties of overlast voor de omgeving.

Zorgstal Gerrits is geen gecontracteerde partij van de gemeente Hardenberg voor het leveren van zorg. Zorgstal Gerrits biedt zorg op basis van PGB in het kader van beschermd wonen. De kwaliteit van de geleverde zorg wordt gemonitord en gewaarborgd door de Inspectie voor de Gezondheidszorg. De inspectie voor de Gezondheidszorg bevordert zorg van goede kwaliteit en van goed niveau. De inspectie vult haar taak in door erop toe te zien dat de zorgaanbieders die onder toezicht staan, wet- en regelgeving, (beroeps)normen, richtlijnen en standaarden naleven. Zij doen dit onder meer door het brengen van aangekondigde en onaangekondigde inspectiebezoeken. Deze kwaliteitscontrole maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke afweging in het kader van een bestemmingsplanprocedure.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Om een goede inschatting van het aantal verkeersbewegingen en de benodigde parkeerruimte te kunnen maken, is de daadwerkelijke toekomstige situatie in beeld gebracht. Zorgstal Gerrits biedt zowel (semi-)permanente bewoning als dag- en avondbesteding. Daarnaast is er ook een zaterdagopvang. Er is dus 6 dagen in de week sprake van verkeersbewegingen. Gelet op het feit dat er sprake is van (semi-)permanente bewoning en de cliënten grotendeels middels gezamenlijk vervoer naar de zorgboederij worden gebracht, kan worden geconcludeerd dat -overeenkomstig de huidige situatie - een beperkt aantal verkeersbewegingen per dag zullen plaatsvinden. Er zullen 4 begeleiders aanwezig zijn, waarvoor 4 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het parkeren, ook van bezoekers e.d. dient volledig op eigen terrein plaats te vinden. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Bij iedere functie wordt, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte. In dit geval wordt – vooral gelet op de doelgroep die veelal niet over een eigen auto beschikt – een parkeernorm van 0,5 parkeerplaatsen aangehouden. Dit houdt in dat er 9 parkeerplaatsen ten behoeve van de cliënten op het terrein dienen te worden aangelegd, dit maakt een totaal van minimaal 13 parkeerplaatsen dat op eigen terrein moet worden aangelegd. Het erf wordt ontsloten op de Lindeldijk middels twee in- en uitritten, waarvan één in privégebruik is en één wordt gebruikt ten behoeve van de zorgfunctie. De Lindeldijk loopt uit op de Radewijkerweg en de Westeindigerdijk, deze wegen beschikken over voldoende capaciteit om de beperkte verkeersbewegingen op te vangen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Gedrag van gebruikers van de weg kan niet worden meegenomen in de ruimtelijke afweging. Hierover zal gesproken worden met initiatiefnemer.

De zienswijze wordt niet overgenomen, bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Risico's

Geen, het plan betreft een particulier initiatief waarbij het risico volledig bij initiatiefnemer ligt.

Financiën

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdreël is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen.

Het is mogelijk dat uw raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Het kostenverhaal voor de gemeente is volledig verzekerd, er is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De kosten van de planologische procedure worden verhaald op basis van de legesverordening. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

Communicatie

Zowel beleidsmatig, milieutechnisch, ruimtelijk als financieel zijn er geen belemmeringen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling opnieuw bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de beroepsfase.

Bijlagen

- Vaststellingsbesluit
- Vast te stellen bestemmingsplan
- Ingekomen zienswijze

Burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg,

Secretaris,

Burgemeester,

J.M.G. Waaijer MBA

P.H. Snijders

Raadsbesluit

Zaaknummer: 2170833

Documentnummer: 2187732

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Lindeldijk 5 Radewijk.

De raad van de gemeente Hardenberg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 november 2017;

Overwegende dat:

het ontwerp van het bestemmingsplan " Buitengebied Hardenberg, Lindeldijk 5 Radewijk " met de daarbij behorende bijlagen vanaf 4 oktober 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder tijdens deze termijn schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar kon maken;

van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt van één indiener;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, sub e van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

Met overname van de motivering vervat in het voorstel van burgemeester en wethouders:

1. kennis te nemen van de ingediende zienswijze en deze niet over te nemen;
2. het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Lindeldijk 5 Radewijk ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.0160.0000BP00292-VG01), zoals is aangegeven in het raadsvoorstel;
3. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hardenberg d.d. 19 december 2017.

De raad voornoemd,

De griffier,

F.G.S. Droste

De voorzitter,

P.H. Snijders