

AAN DE RAAD

Zaaknummer: 2023-014444

Onderwerp Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nieuwstadweg 4 te Daarle

VOORSTEL

1. De indieners van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwstadweg 4 te Daarle" ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen;
2. De ingediende zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en deels buiten beschouwing te laten, volgens de "Zienswijzennota en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen Nieuwstadweg 4 te Daarle";
3. Het bestemmingsplan "Nieuwstadweg 4 te Daarle" gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan met de ondergrond basisregistratie grootschalige topografie (BGT) (2022-09-2014) en met de planidentificatie NL.IMRO.0163.BPNDTIJHUISERVE-VG01;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "Nieuwstadweg 4 te Daarle".

INLEIDING

Voorgeschiedenis

Op 24 november 2020 heeft het college ingestemd met een principeverzoek van zorgboerderij Erve Wessels, gevestigd aan de Nieuwstadweg 4 te Daarle (2020-033372, bijlage 1). Dit principeverzoek heeft betrekking op het planologisch vastleggen van de zorgactiviteiten die al plaatsvinden op Erve Wessels, met daarbij het voornemen tot het realiseren van drie wooneenheden voor beschermd wonen. Beschermd wonen is een veilige woonomgeving met begeleiding. Deze voorziening is bedoeld voor mensen die door psychische of psychosociale problemen tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen. Om dit te kunnen realiseren moet de huidige bestemming "Wonen" van het bebouwde deel van dit perceel, als ook een gedeelte van het overige deel van het perceel met de bestemming "Agrarisch met waarden", omgezet worden naar de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij"; de rest van het perceel behoudt de bestemming "Agrarisch met waarden".

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan "Nieuwstadweg 4 te Daarle" van zaterdag 16 oktober 2021 tot en met zaterdag 27 november 2021 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien via <https://bit.ly/48b1s9l>. Tijdens de inzagetermijn zijn vier zienswijzen binnengekomen (bijlage 2). De ingekomen zienswijzen zijn becommentarieerd en afgeconcludeerd in de "Zienswijzennota en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen Nieuwstadweg 4 te Daarle" (hierna: zienswijzennota) (bijlage 3).

Op 5 juli 2022 heeft het college besloten om de beoogde herziening van het bestemmingsplan ter besluitvorming aan uw raad voor te leggen (2022-012547, bijlage 4). Tijdens de debatronde van 13 september 2022 is besloten om het raadsvoorstel niet door te zetten voor besluitvorming. De initiatiefnemers is gevraagd om eerst verder in gesprek te gaan met de buurt over de plannen.

De initiatiefnemers hebben vervolgens op 21 maart 2023 een informatieavond georganiseerd voor de buurt en daarna zijn zij die avond in gesprek gegaan met de omwonenden, onder begeleiding van een mediator. Het verslag van deze avond en de reacties op het verslag, zijn te vinden in bijlage 5. Uit het verslag en de reacties daarop, kan geconcludeerd worden dat de informatieavond en het aanvullende gesprek niet hebben geleid tot een andere mening van de omwonenden.

De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan blijft wel staan aangezien het voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Er is op grond van planologische overwegingen geen reden voor uw raad om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

BEOOGD EFFECT

Legalisering van de al bestaande zorgboerderij en daarnaast planologische medewerking verlenen aan het realiseren van maximaal drie wooneenheden voor beschermd wonen op het perceel Nieuwstadweg 4 te Daarle.

ARGUMENTEN

1.1 De zienswijzen zijn tijdig ingediend

Alle vier de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdig ingediend en daarmee zijn de indieners daarvan ontvankelijk in hun zienswijzen.

2.1 In de zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijzen becommentarieerd en wordt u een voorstel gedaan hoe daarmee om te gaan

Met participatie wordt beoogd om belanghebbenden in vroegtijdig stadium bij een ontwikkeling te betrekken om daarmee zoveel mogelijk maatschappelijk draagvlak te generen. Participatie is in beginsel vormvrij.

Participatie is echter nadrukkelijk wat anders dan instemmen met: ook al zijn belanghebbenden tegen een bepaalde ontwikkeling, dan wil dat nog niet zeggen dat deze ruimtelijke ontwikkeling geen doorgang kan vinden als deze ontwikkeling voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

De argumenten zoals verwoord in de zienswijzennota, welke ook ten grondslag lag aan het collegebesluit van 5 juli 2022 (2022-012547), zijn nog steeds actueel. Bij legalisatie van deze zorgboerderij en de voorgenomen uitbreiding met drie wooneenheden voor beschermd wonen, is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Onder verwijzing naar deze zienswijzennota, stellen wij u voor om:

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren in hun zienswijzen.
2. De zienswijzen onder A2, B3, C2 en D3 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het - ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan - gewijzigde erfinrichtingsplan, waarop de exacte ligging van de op het eigen terrein aan te leggen parkeerplaatsen is aangeduid en deze zienswijzen voor het overige ongegrond te verklaren.
3. De zienswijze onder A3 gegrond te verklaren voor wat betreft de voorgestelde, gewijzigde vaststelling van de planregel inzake het maximaal toegestane oppervlak van de gebouwen op het perceel deel met de bestemming "Maatschappelijk-Zorgboerderij" en voor wat betreft het weergeven van een bouwvlak op de verbeelding waarbinnen deze gebouwen mogen worden gebouwd.
4. De zienswijze onder A5 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de voorgestelde gewijzigde vaststelling van de verbeelding, op basis waarvan de maximaal te realiseren wooneenheden voor beschermd wonen nader worden aangeduid en voor het overige ongegrond te verklaren.
5. De zienswijzen onder B4, B5 en B6 gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft het gewijzigde erfinrichtingsplan, de gewijzigde verbeelding en de gewijzigde planregel 4.2.2 en voor het overige ongegrond te verklaren.
6. Alle overige ingekomen zienswijzen inhoudelijk ongegrond te verklaren.
7. De voorgestelde ambtshalve wijzigingen door te voeren ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan conform de zienswijzennota.

3.1 Er is behoefte aan plekken voor beschermd wonen in de gemeente Hellendoorn

Er zijn in de gemeente Hellendoorn 34 plekken voor beschermd wonen in gebruik en er staan 7 inwoners op de wachtlijst. De wachtlijst fluctueert al een aantal jaren tussen de 6 en 10. Al deze inwoners zijn tussen de 18 en 25 jaar. Er is dus een structureel tekort aan plekken voor beschermd wonen voor jongvolwassenen in de gemeente Hellendoorn. Dit is ook terug te lezen in de woonzorgvisie, die in februari 2022 door de raad is vastgesteld.

Erve Wessels wil een kleinschalige woonvorm van 3 plekken starten, gericht op (jong)volwassenen. In het bedrijfsplan (bijlage 7) staat beschreven dat er bij de doelgroep waar zij zich op willen richten, geen sprake is van complexe/ernstige problematiek. Het gaat om een doelgroep die een lichte vorm van beschermd wonen nodig heeft, bijvoorbeeld (jong)volwassenen die nog thuis wonen en hun woonvaardigheden verder willen ontwikkelen. Dit komt overeen met de doelgroep die op de wachtlijst staat.

Financiering voor beschermd wonen vindt plaats op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz) of de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Voor de Wlz loopt dit via het zorgkantoor (Menzis), voor de Wmo loopt dit via subsidie van de centrumgemeente Almelo. Om voor deze subsidie in aanmerking te komen, moet een zorgaanbieder een aanvraag indienen en voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Voor toekenning van de subsidie wordt een zorgaanbieder getoetst op deze kwaliteitseisen. De gemeente Almelo ziet toe op de naleving van deze eisen.

3.2 Het is een mooie toevoeging aan het zorglandschap van de gemeente Hellendoorn

Momenteel zijn er alleen plekken voor Beschermd Wonen in Nijverdal. Dit is niet voor iedereen een geschikte plek, sommige jongvolwassenen hebben behoefte aan een plek met minder prikkels. Daarnaast wonen ook in de kleinere kernen jongvolwassenen die een tijdelijke behoefte hebben aan Beschermd Wonen. Beschermd Wonen buiten Nijverdal zou daarom voor de gemeente Hellendoorn een mooie toevoeging zijn aan het zorglandschap.

3.3 De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan relevante wet- en regelgeving. Uit deze toetsing blijkt dat de voornomen ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en dat met het plan geen ruimtelijke, milieu-, verkeers- of andere belangen in het geding zijn.

In het kader van wettelijk vooroverleg heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie Overijssel en met het Waterschap Vechtstromen. De provincie Overijssel heeft op 15 oktober 2021 opgemerkt: "Wij stellen vast dat dit ontwerpplan in ons ruimtelijk beleid past. Er is dan ook geen aanleiding voor het indienen van een zienswijze". Het Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over deze ontwikkeling via een digitale watertoets. Het waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.1 Het voorgenomen plan is financieel uitvoerbaar

Voorliggend plan betreft een "bouwplan" als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening waarvoor het kostenverhaal met een exploitatieplan of anderszins moet zijn verzekerd. De voorgenomen ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening en de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen grond die aan de gemeente in eigendom toebehoort, bij de ontwikkeling betrokken, waardoor er geen aanleiding is om als gemeente een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie met de initiatiefnemer af te sluiten. Wel is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Op basis daarvan kunnen eventuele kosten als gevolg van een mogelijk te honoreren verzoek om een tegemoetkoming in de planschade, op de initiatiefnemers worden verhaald.

Bovengenoemde leidt tot de conclusie dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

KANTTEKENINGEN

2.1 en 3.1 De kans bestaat dat belanghebbenden beroep aantekenen

Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen het raadsbesluit bij de ABRS (Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) in Den Haag, al dan niet in combinatie met de mogelijkheid om een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening, houdende schorsing van het raadsbesluit in te dienen bij de Voorzieningenrechter bij de ABRS.

FINANCIËN

Niet van toepassing.

VERVOLG

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad, treedt het bestemmingsplan in werking 6 weken na bekendmaking van het raadsbesluit. Het aantekenen van beroep heeft geen schorsende werking

Als er naast beroep ook een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen wordt ingediend, betekent dat, dat het bestemmingsplan niet eerder in werking treedt dan na een beslissing van de voorzieningenrechter bij de ABRS op dat verzoek.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemers, adviseur van de initiatiefnemers en de indieners van zienwijzen worden geïnformeerd na besluitvorming door het college.

BIJLAGEN

1. Collegebesluit 24 november 2020 (2020-033372)
2. Zienswijzen A-D Nieuwstadweg 4
3. Zienswijzennota en voorstellen tot ambtshalve wijzigingen Nieuwstadweg 4 te Daarle
4. Collegebesluit 5 juli 2022 (2022-012547)
5. Verslag gesprek tussen Erve Wessels en omwonenden + reacties op het verslag
6. Bedrijfsplan Erve Wessels