

Uitwerkingsplan Waterrijk zorgboerderij De Arendshoeve 2011

Definitief

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 20 september 2011

Verantwoording

Titel : Uitwerkingsplan zorgboerderij de Arendshoeve 2011
Subtitel :
Projectnummer : 243182
Referentienummer : GM-0026315
Revisie : 00
Datum : 20 september 2011

Auteur(s) : F. Sinoo
E-mail adres : fiona.sinoo@grontmij.nl
Gecontroleerd door : R.W. Dekker
Paraaf gecontroleerd : 
Goedgekeurd door : R.G.M. Niele
Paraaf goedgekeurd : 
Contact : Grontmij Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	11
3.1 Algemeen	11
3.2 De zorgboerderij	11
Hoofdstuk 4 Onderzoek planeffecten	12
4.1 Algemeen	12
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	13
5.1 Algemeen	13
5.2 Planregels	13
5.3 Handhaafbaarheid	14
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	15
6.1 Algemeen	15
6.2 Economische uitvoerbaarheid	15
Hoofdstuk 7 Procedure	16

Regels		17
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	18
Artikel 1	Begrippen	18
Artikel 2	Wijze van meten	20
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 3	Maatschappelijk	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 6	Algemene wijzigingsregels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 7	Overgangsrecht	26
Artikel 8	Slotregel	27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan "Waterrijk 2009" is een uitwerkingsplicht opgenomen voor de realisatie van woningen en maatschappelijke voorzieningen. In het bestemmingsplan "Waterrijk 2009" zijn de uitgangspunten hiervoor vastgelegd.

Voor de boerderij 'de Arendshoeve' aan de Seevancksweg bestaat het voornemen om deze te transformeren naar een zorgboerderij. Hiervoor is een uitwerking van het vigerende bestemmingsplan 'Waterrijk 2009' nodig. Voorliggend plan vormt dit uitwerkingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Zeevang, aan de zuidwestzijde van het dorp Oosthuizen. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Seevancksweg, aan de zuidwestzijde door een waterloop en aan de noordoost- en zuidoostzijde grenst het plangebied aan agrarisch gebied.

In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Waterrijk 2009" dat gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Zeevang op 16 februari 2010. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Woongebied – Uit te werken – 2' (WG-U-2).

Met dit uitwerkingsplan wordt een deel, te weten het perceel ter plaatse van de boerderij de Arendshoeve, van het bestemmingsplan uitgewerkt, conform artikel 7 van bestemmingsplan "Waterrijk 2009". De omzetting van de agrarische functie naar een zorgboerderij kan gerealiseerd worden met behulp van een uitwerkingsbesluit van burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader op de verschillende bestuursniveaus omschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan de milieuaspecten en de daaraan verbonden onderzoeken. Een toelichting op de juridische aspecten van dit uitwerkingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5, waarna in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid aan de orde komt. De procedure wordt behandeld in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante beleid vanuit het rijk, provincie en gemeente.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- Versterken van de internationale concurrentiepositie;
- Het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Het borgen en versterken van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Het borgen van veiligheid.

De nota verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Verder ondersteunt de nota gebiedsgerichte ontwikkeling. Deze ontwikkelingsruimte wordt geboden onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om (1) op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, (2) de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten, en (3) de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie.

Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om daarin verlichting te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn.

Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig omdat uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Van de totale Nederlandse bevolking woont ongeveer de helft in gemeenten tot 25.000

huishoudens (kleine steden, dorpen en verspreid in het landelijk gebied). Veel van deze gemeenten bestaan uit verschillende kleinere dorpskernen. In het algemeen bieden deze kleine dorpskernen een aantrekkelijk woonklimaat als gevolg van de ruimte die men er heeft (in en om de woning), de nabijheid van de woning tot het buitengebied en de specifieke sociale verbanden die er in dorpen bestaan.

De behoefte aan woningen in een dorpse of landelijke omgeving is groot. Regionaal zijn er grote verschillen ten opzichte van dit beeld. In de sterk verstedelijkte westelijke provincies heeft bijna de helft van de toename van de vraag naar woningen betrekking op milieus met lage dichtheden in dorpen. De toename van de vraag naar woningen in dorpse en landelijke woonmilieus is dus vooral in het westen van het land aanzienlijk, terwijl het aanbod hierbij achterblijft.

Voor een groeiende groep mensen - met name ouderen - is het zonder ondersteuning moeilijk of zelfs onmogelijk om zelfstandig te wonen. De komende decennia zal de combinatie van wonen, zorg en dienstverlening steeds belangrijker worden.

Een belangrijke reden van de groeiende woon-zorgvraag is het extramuraliseringsbeleid in de gezondheidszorg. Dat beleid is erop gericht mensen niet zozeer in een zorginstelling, maar zo lang mogelijk zelfstandig, in hun eigen woonomgeving, te laten wonen. De meeste mensen willen dat ook zelf. Dat geldt niet alleen voor ouderen, ook veel verstandelijk en lichamelijk gehandicapten en (ex-)psychiatrische patiënten willen als het even kan (weer) zelfstandig gaan wonen. Dit proces van extramoralisering betekent een toenemende entree op de woningmarkt van groepen mensen met een behoefte aan zorg en/of begeleiding in kleinschalige woonvoorzieningen, geheel of gedeeltelijk zelfstandig.

Conclusie rijksbeleid

De omzetting van de agrarische functie naar een maatschappelijke functie van zorgboerderij past binnen de kaders van het rijksbeleid.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie

Het provinciale ruimtelijke beleid is neergelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Hierin wordt aangegeven dat de groei van de woningbehoefte vooral plaatsvindt bij oudere, één- en tweepersoonshuishoudens. In het noorden is de groei in deze categorie zelfs groter dan de totale groei van de woningbehoefte. Het aantal gezinnen met kinderen neemt niet meer toe. Er is een sterke groei van huishoudens die ouder zijn dan 75 jaar en daarmee een grote zorgvraag hebben. Uiteengezet wordt dat de vraag naar zorgwoningen in relatieve zin in het noorden van de provincie groter is dan in het zuiden, en dat dit meer aandacht binnen het woningbouwbeleid vraagt.

Verder wordt in de structuurvisie aangegeven dat de provincie uitgaat van een intensieve inrichting van de gebieden dichtbij de steden en een extensievere inrichting op grotere afstand van de stad. En dat de landbouw een goed toekomstperspectief wordt geboden, gericht op gecombineerde landbouw, aansluitend op de uiteenlopende behoeften van de stedeling zoals kleinschalige productie, streekproducten, educatie, 'zorglandbouw' en natuur en landschapsbeheer.

Conclusie provinciaal beleid

De omzetting van de agrarische functie naar een maatschappelijke functie van zorgboerderij past binnen de kaders van het provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie gemeente Zeevang

In de Strategische visie gemeente Zeevang 'Zeevang aan de horizon, koers op 2020' is opgesteld om in beeld te krijgen welke veranderingen er op Zeevang af komen en hoe hierop gereageerd moet worden. In de visie wordt over de agrarische bedrijven uiteengezet dat om de levensvatbaarheid van de agrarische bedrijven te verhogen, er ruimte moet worden geboden aan verschillende nevenactiviteiten. 'Te denken valt hierbij aan de verkoop van ter plaatse geproduceerde streekproducten of het verlenen van zorg. Wanneer (delen van) boerderijen vrijkomen, kunnen de erven ook meer intensief gebruikt worden voor andere activiteiten. Bestaande stallen kunnen gesloopt worden om plaats te maken voor andere bebouwing die qua maat en schaal overeenkomt met de oorspronkelijke bebouwing. Zo wordt functionaliteit toegevoegd zonder dat het landschap aangetast wordt'.

Gemeentelijke woonvisie

In de Woonvisie 'Woonvisie Zeevang: 2020 in zicht' is het woonbeleid voor de gemeente neergelegd. In deze visie wordt gesteld dat starters, senioren en wonen, welzijn en zorg belangrijke speerpunten in het woningbouwbeleid zijn. Eén van de speerpunten die zijn geformuleerd is dan ook 'urgentie en facilitering uitvoering wonen-welzijn-zorg'.

Wat betreft de zorgboerderij wordt aangegeven dat de Prinsenchurching in Oosthuizen twee locaties met in totaal 12 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking heeft. Gesteld wordt dat de huidige huisvesting kwalitatief niet meer voldoet aan de huidige zorgmaatstaven en dat de Prinsenchurching opteert voor verplaatsing van deze groep naar Waterrijk. 'Door decentralisatie van het complex in Purmerend (Kadijkerkoog) is bovendien uitbreiding in onze gemeente mogelijk. De Prinsenchurching onderzoekt de kansen en mogelijkheden van een voorziening in Zeevang op de locatie van de Arendshoeve'.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het omzetten van de agrarische functie van de Arendshoeve naar een zorgboerderij past en is voorzien in het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

De gemeente Zeevang heeft het voornemen om ten zuidwesten van Oosthuizen de nieuwbouwwijk Waterrijk te ontwikkelen. In het hiervoor opgestelde bestemmingsplan Waterrijk 2009 is onder meer aangegeven dat in het gebied WG-U-2 een zorgboerderij kan worden gerealiseerd. Dit uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkeling van de zorgboerderij de Arendshoeve op het perceel Seevancksweg 94'.

Het veenweidegebied met veel open water, een kenmerkende strokenverkaveling en de scheiding van percelen door smalle stroken blijft behouden in de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 De zorgboerderij

Op de plaats van de huidige Arendshoeve wordt de bestaande bebouwing gesloopt, waarvoor twee nieuwe gebouwen in de plaats komen.

Op de zorgboerderij wordt plaats geboden aan 24 zorgwooneenheden, waarbij tevens 13 dagbestedingsplaatsen aan de bewoners wordt geboden. Dit bestaat uit werkzaamheden in de moestuin, maken van producten et cetera.

De bebouwing bestaat uit twee gebouwen: één hoofdgebouw waarin wordt gewoond. Deze is gericht op de Seevancksweg. Achter het hoofdgebouw wordt een tweede, kleiner gebouw gerealiseerd, waar dagactiviteiten in plaatsvinden en een kantine in wordt ondergebracht.

De zorgboerderij moet in de stijl van de woningbouw Waterrijk worden gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan "Waterrijk 2009" is hiervoor maatgevend.

Hoofdstuk 4 Onderzoek planeffecten

4.1 Algemeen

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieu- en omgevingsaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen.

De ontwikkeling van 'Zorgboerderij de Arendshoeve' blijft binnen de uitgangspunten zoals deze zijn gesteld in de uitgevoerde onderzoeken voor bestemmingsplan 'Waterrijk 2009'. Gelet op de actualiteit van de onderzoeken is het niet nodig om deze onderzoeken opnieuw uit te voeren. Daarom wordt betreffende de onderstaande milieu- en omgevingsaspecten verwezen naar hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009'.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het uitwerkingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

5.2 Planregels

In dit uitwerkingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Maatschappelijk

Bij dit uitwerkingsplan worden de regels die zijn gesteld in het bestemmingsplan "Waterrijk 2009" in acht genomen. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden hieronder de diverse regels artikelsgewijs besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De inleidende regels bestaan uit de begrippen en de wijze van meten.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de definitie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Artikel 2 beschrijft hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

- Artikel 3: Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor een zorgboerderij en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' ook straten en paden, tuinen en erven, groen, parkeren, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en ondergrondse vuilcontainers toegestaan. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen gebouwen mogen worden gerealiseerd. In het bouwvlak is een maximum bouwhoogte aangegeven, die niet mag worden overschreden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen worden hieronder kort toegelicht.

- Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 5: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes binnen het plangebied, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 6: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 7: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. Het overgangsrecht bepaalt dat bestaande bouwwerken of bestaand gebruik dat afwijkt van dit bestemmingsplan, voor zover dit legaal was, mag worden voortgezet.

- Artikel 8: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het uitwerkingsplan aan.

5.3 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmings- of uitwerkingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het uitwerkingsplan “Waterrijk zorgboerderij de Arendshoeve 2011”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit uitwerkingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het uitwerkingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de procedure in hoofdstuk 6 toegelicht.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend uitwerkingsplan betreft een uitwerking op basis van het moederplan, bestemmingsplan "Waterrijk 2009". Het uitwerkingsplan moet uiteraard uitvoerbaar zijn. Hiertoe is bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009' een grondexploitatie vastgesteld. Op basis daarvan is met de ontwikkelaar een overeenkomst afgesloten voor de verdere invulling en ontwikkeling van het nu uitgewerkte deel "Zorgboerderij de Arendshoeve". De exploitatie is onderdeel van de totale exploitatie van het bestemmingsplan 'Waterrijk 2009'. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is tevens door de gemeenteraad besloten geen exploitatieplan vast te stellen. Het uitwerkingsplan "Waterrijk zorgboerderij de Arendshoeve 2011" brengt geen belemmeringen met zich mee ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7 Procedure

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) heeft het ontwerp uitwerkingsplan vanaf 29 juli 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden zienswijzen naar voren kunnen brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het uitwerkingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.