

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
recreatief medegebruik Woudweg 17
te Noardburgum

Gemeente Tytsjerksteradiel

Colofon:

Opdrachtgever: Kinderman Beheer b.v.
Raadhuisstraat 23
9001 AG GROU

Uitgevoerd door: Pietersma en Spoelstra ROM bv te Drogeham
Contactpersoon: dhr. A. J. Spoelstra
Telefoon: 0512-369900
Telefax: 0512-369901
Email: ajspoelstra@psrom.nl
Projectnummer: 65600/v2/AJS/JP/105

Datum: Drogeham, 1 mei 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Projectgebied	3
2. Projectbeschrijving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
3. Beleid	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid	6
3.3 Gemeentelijk beleid	6
4. Omgevingsaspecten	8
4.1 Algemeen	8
4.2 Milieuzonering	8
4.3 Geluid	9
4.4 Luchtkwaliteit	9
4.5 Natuur en ecologie	9
4.6 Cultureel erfgoed / Archeologie	9
4.7 (Externe) veiligheid	10
4.8 Water	10
4.9 Bodem	11
4.10 Kabels en leidingen	11
5. Uitvoerbaarheid	12
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5.2 Economische uitvoerbaarheid	12
6. Overleg	13
7. Conclusie	14

Bijlage 1. Schrijven Pietersma en Spoelstra ROM bv d.d. 26 juni 2017
Bijlage 2. Watertoets

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer heeft een zorgbedrijf op het perceel Woudweg 17 te Noardburgum. Ter plaatse is ten behoeve van deze functie ondermeer een werkplaats en kantoor aanwezig. Tevens bestaat het voornemen om in de ter plaatse eveneens aanwezige voormalige boerderij een drietal zorgappartementen te realiseren. Een omgevingsvergunningaanvraag is daartoe reeds ingediend. Eén en ander is overeenkomstig de vigerende bestemming.

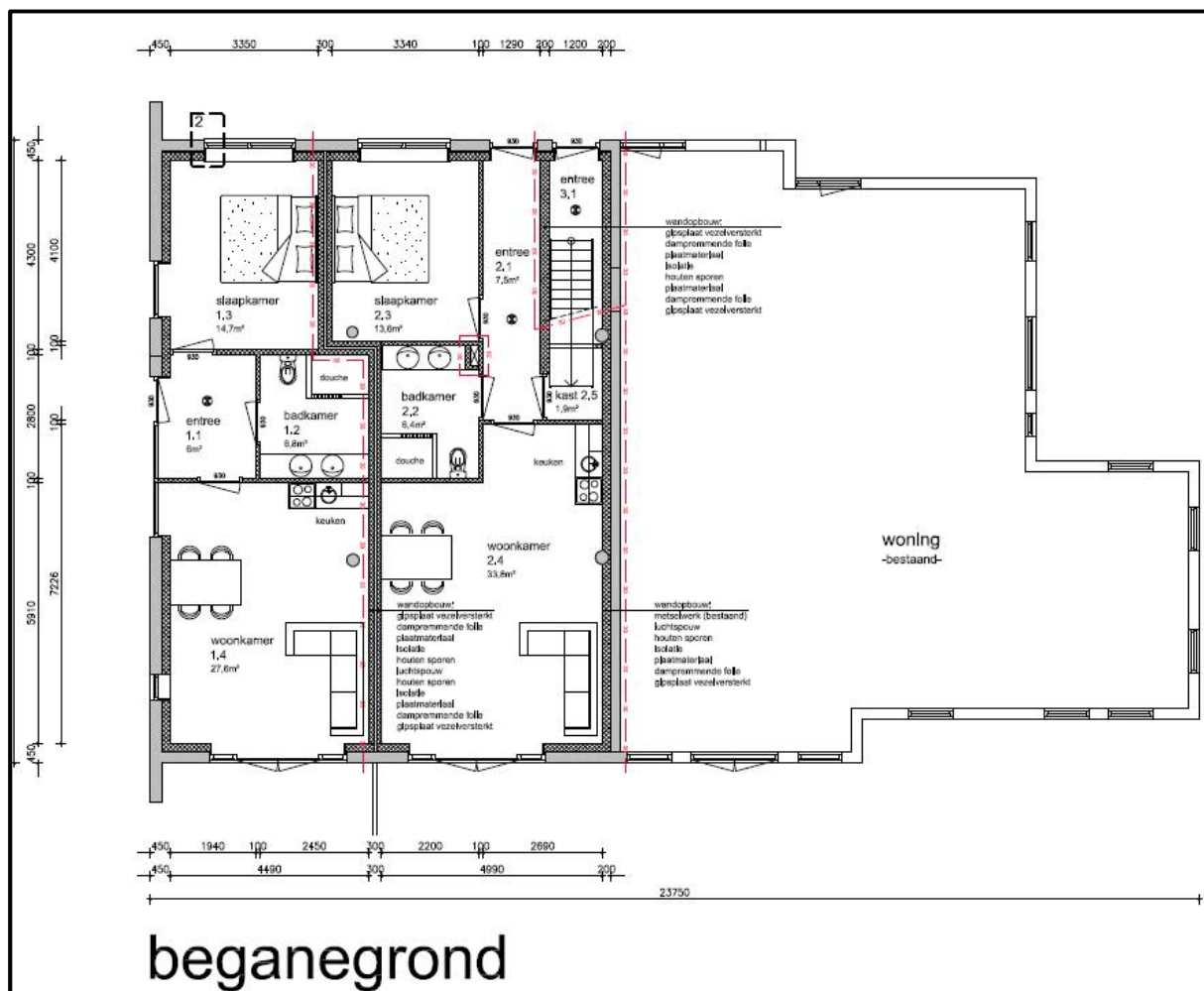
De voormalige agrarische dienstwoning wenst initiatiefnemer als recreatie-/ zorgappartement te benutten. Dit is in strijd met de vigerende bestemming.

Ten behoeve van de raadsvergadering d.d. 21 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel de raad voorgesteld niet over te gaan tot afgifte van de noodzakelijke verklaring van geen bedenkingen. Via een ingediende motie heeft de gemeenteraad echter het college unaniem opgeroepen zo spoedig mogelijk met een voorstel naar de raad te komen waarin de raad wordt verzocht wel een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

In dat kader heeft het college van burgemeester en wethouders aan initiatiefnemer verzocht een ruimtelijke onderbouwing aanvullend aan de reeds ingediende aanvraag in te dienen. Dit stuk beoogt daarin te voorzien.

1.2 Projectgebied

Zoals uit het bovenstaande duidelijk is geworden omvat het projectgebied enkel het perceel waarop de voormalige boerderij is gebouwd en waarvan de voormalige bedrijfswoning (thans woning) zal worden aangewend voor recreatie-/zorgappartement. De begane grond van de voormalige boerderij is weergegeven in figuur 1. Het gedeelte dat met “woning” is aangegeven zal worden aangewend voor, of een recreatie-appartement, of een zorgwoning, of een combinatie van beide.



2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied maakt deel uit van het buitengebied nabij Noardburgum. Ter plaatse is sprake van een aanwezige lintbebouwing/clusterbebouwing alwaar diverse functies voorkomen. Het perceel ligt aan de Woudweg, de verbindingsweg tussen Veenwouden en Noardburgum. Direct westelijk van het plangebied is de Centrale As gelegen. Het omringende landschap kan worden getypeerd als een groen coulisselandschap.

2.2 Toekomstige situatie

Zoals hiervoor beschreven is de afwijking van het bestemmingsplan minimaal. De functie wonen (in de voormalige dienstwoning) wijzigt in een bijzonder functie “wonen”, te weten in die van recreatie-/zorgwonen. Beide een vorm van kortstondig wonen. Bouwkundig wijzigt er helemaal niets. De gewijzigde functie past in dit opzicht dan ook in het ruimtelijke beeld dat ter plaatse reeds aanwezig is. Korte tijdshalve wordt hier verwezen naar het bijgevoegde schrijven d.d. 26 juni 2017.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

SVIR en Barro

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te beoordelen.

Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt. De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige projectgebied zijn voorgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid is neergelegd in het Streekplan van de provincie Fryslân. Voor zover dit beleid zijn doorwerking moet krijgen in het gemeentelijk beleid, is dit beleid in regels vervat in de provinciale omgevingsverordening Romte.

In artikel 5.5.1. van de omgevingsverordening Romte is beschreven dat kleinschalige vormen van logies of recreatiewoningen kunnen worden toegestaan in bestaande bebouwing op het erf van een agrarische bedrijf, woning of bedrijf. De voorgestane functiewijziging is derhalve niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Aan het perceel is ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming “Wonen-A7” toegekend met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf-zorgfunctie”. Het gebruik van het pand ten behoeve van recreatie is in strijd met deze bestemming. Omdat het perceel een woonbestemming heeft en de zorgfunctie slechts nevens geschikt is toegestaan, zal een deel van het pand bovendien ook gewoon als woonhuis gebruikt moeten worden.

Totale aanwending ten behoeve van de zorgfunctie is dus evenmin toegestaan. Dit betekent dat de gevraagde functie bestaande uit, of totale aanwending voor de zorgfunctie, of deels zorgfunctie en deels recreatief nachtverblijf ingevolge het bestemmingsplan, niet is toegestaan. Dienaangaande zijn geen flexibiliteitsbepalingen in het bestemmingsplan opgenomen.

Het gemeentelijk beleid inzake recreatie en toerisme is vastgelegd in het beleidsplan Toerisme en Recreatie 2007. Kort samengevat wordt daarin het navolgende gesteld: *Nieuwe initiatieven wat betreft het verblijfstoeristisch aanbod zijn welkom als ze een versterking van het bestaande aanbod zijn. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan vormen van "zorgtoerisme". Dit houdt in dat reguliere verblijfsaccommodaties naast overnachtingsmogelijkheden ook bepaalde vormen van zorg aanbieden*". Het onderhavige initiatief is een exacte vertaling van dit beleidsvoornemen naar de praktijk.

Geconcludeerd moet dan ook worden dat het initiatief in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, maar overeenkomstig het beleidskader van het Beleidsplan Toerisme en Recreatie Tytsjerksteradiel 2007 is.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden diverse omgevingsaspecten die van invloed op het plangebied kunnen zijn, aan de orde gesteld. Achtereenvolgens zullen de volgende onderwerpen worden behandeld:

- milieuzonering
- geluid
- luchtkwaliteit
- natuur en ecologie
- archeologie
- (externe) veiligheid
- water
- bodem
- kabels en leidingen

Per onderdeel zal worden aangegeven welke (relevante) wet- en regelgeving geldt en wat voor invloed dit heeft op het plangebied en de daarin voorgestane ontwikkeling. Aangezien de afwijking van het bestemmingsplan louter het gebruik betreft en dit gebruik qua functie niet veel afwijkt van de bij recht toegestane functie, lijken heel veel omgevingsaspecten thans niet relevant. Toch zal het initiatief, getoetst aan de (standaard)omgevingsfactoren, hieronder worden besproken.

4.2 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Om die reden moet worden onderzocht of in de directe omgeving van het perceel milieugevoelige functies aanwezig zijn en in welke mate de voorgenomen activiteiten, die vanuit het plangebied worden uitgeoefend, hinderlijk zijn voor deze (gevoelige) functies.

In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zijn de meest voorkomende vormen van bedrijvigheid beoordeeld op grond van hun hinderlijkheid en aan de hand daarvan verdeeld in een zestal milieucategorieën. Op grond van de mate van milieuhinderlijkheid wordt geadviseerd een bepaalde afstand ten opzichte van gevoelige functies aan te houden, zoals woningen, scholen, e.d. Deze afstandsnormen zijn indicatief van aard. Eén recreatie-/zorgappartement komt niet voor in genoemde VNG-brochure. Dit is ook wel logisch nu de nieuwe functie in principe gelijk staat met de functie wonen. Als er al een VNG-omschrijving zou moeten worden gezocht bij de voorgestane activiteit, dan zou dit de omschrijving “Persoonlijke dienstverlening n.e.g.” (SBI-2008 nr. 9609) zijn. De voorgeschreven afstand tot gevoelige bebouwing van derden is dan 10 meter. De werkelijke afstand tot de dichtstbijzijnde gevoelige bebouwing van derden (Woudweg 19) bedraagt 111 meter. De afstand van de voormalige agrarische bedrijfswoning tot de erfgrans van het naastgelegen bedrijfsterrein bedraagt ca. 40 meter. Ten tijde van de vestiging van het zorgbedrijf is in overleg met het naastgelegen bedrijf Woudweg 19 een voorziening getroffen in de vorm van een grondwal met een scherm, die waarborgt dat de bestaande woonfunctie bij het zorgbedrijf gecombineerd kan worden met de bedrijfsactiviteiten op het perceel Woudweg 19. Nu de bestaande gevoelige woonfunctie voor wat betreft het gebruik wijzigt in een recreatieve functie, leidt dit qua milieugevoeligheid niet tot een nadelige wijziging

4.3 Geluid

De huidige gevoelige woonfunctie is ter plaatse toegestaan en zal derhalve aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid (i.c. afkomstig van de verkeersstromen op de Woudweg) voldoen. Dit al helemaal als wordt bedacht dat deze verkeersstromen aanmerkelijk zijn afgenomen sinds de komst van de centrale As. De nieuwe gevoelige recreatie-/zorgfunctie voldoet derhalve ook aan de voorkeursgrenswaarde.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

De verkeersbewegingen van en naar het perceel zullen niet significant wijzigen als gevolg van de nieuwe functie. Om die reden zal er dan ook geen verslechtering van de ter plaatse aanwezige luchtkwaliteit optreden.

4.5 Natuur en ecologie

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft met betrekking tot de soorten ten doel in het wild levende planten en dieren te beschermen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal daarom rekening moeten worden gehouden met de bepalingen van deze wet.

Aangezien ten behoeve van de nieuwe functie geen bouwactiviteiten plaatsvinden, is afgezien van het laten uitvoeren van een ecologische quickscan.

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt deze wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren, of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Het projectgebied zelf valt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde gebied in de omgeving is De Groote Wielen. Versturende effecten vanwege de functiewijziging kunnen zondermeer worden uitgesloten.

4.6 Cultureel erfgoed / Archeologie

Cultureel erfgoed

Voor zover de voormalige boerderij als cultureel erfgoed kan worden bestempeld, wordt deze juist met realisatie van het onderhavige initiatief behouden. Ten behoeve van onderhavig initiatief vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats. De boerderij blijft de boerderij. Van aantasting van cultureel erfgoed is geen sprake.

Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Monumentenwet 1988 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen (art. 38a).

Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald. De gemeente volgt de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

Aangezien het hier louter om een gebruikswijziging gaat en de bodem ten gevolge van het initiatief niet wordt geroerd, zullen archeologische waarden ter plaatse niet worden aangetaast.

4.7 (Externe) veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Externe veiligheid inrichtingen

Op grond van het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. De onderhavige inrichting is geen risicovol bedrijf en ook in de omgeving van het projectgebied komen geen risicovolle bedrijven voor. Het Bevi is derhalve niet van toepassing.

Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen

De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in de het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Btev)). In de omgeving komen geen transportroutes voor waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Bovendien ontstaat er door het nieuwe initiatief geen nieuw kwetsbaar object, omdat in de bestaande situatie reeds een woning aanwezig was.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de nabijheid van het projectgebied zijn geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen als bedoeld in voornoemd besluit aanwezig.

4.8 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke projecten worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangezien ter plaatse niet wordt gebouwd en ook de oppervlakteverharding niet toeneemt is de waterhuishouding hier niet in het geding. Toch is It Weterskip Fryslân van de ontwikkeling op de hoogte gesteld via de digitale watertoets. Hieruit blijkt dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Met It Weterskip behoeft dan verder ook geen contact te worden gezocht (zie bijlage).

4.9 Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodemkwaliteit in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Aangezien ter plaatse reeds een gevoelige functie aanwezig is en deze functie na wijziging (en zonder bouwactiviteiten) een gevoelige functie blijft, is een rapportage inzake de bodemgesteldheid niet noodzakelijk.

4.10 Kabels en leidingen

In het projectgebied en de directe omgeving daarvan komen geen kabels en/of leidingen voor die in planologisch opzicht relevant zijn voor het projectgebied.

5. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning, waarbij van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van de omgevingsvergunning zal overeenkomstig de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn kunnen door derden zienswijzen worden ingediend. Hier uit zal blijken of er maatschappelijk draagvlak voor het initiatief bestaat.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De aanvrager draagt de kosten voor de procedure en de uitvoering van het project. Hiervoor zijn de benodigde financiële middelen beschikbaar zijn. Het project wordt economisch uitvoerbaar geacht.

Door de gemeente is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, waarin is geregeld dat eventuele planschade wordt afgewenteld op initiatiefnemer.

6. Overleg

Op het verlenen van een omgevingsvergunning, waarbij op grond van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 wordt afgeweken van het bestemmingsplan, is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing verklaard. Over de gevraagde omgevingsvergunning (onder afwijking van het bestemmingsplan) moet overleg gevoerd worden met de betrokken (overheids)instanties.

7. Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt het initiatief niet in strijd geacht met de goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1. Schrijven Pietersma en Spoelstra ROM bv d.d. 26 juni 2017

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Tytsjerksteradiel
Postbus 3
9250 AA BURGUM

Drogeham, 26 juni 2017

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : 65600/AJS/JP/130
Onderwerp : Omgevingsvergunningaanvraag t.b.v. de verhuur van
zorgappartementen/minicamping Woudweg 17 te
Noardburgum.

Geacht college,

Namens de familie Kinderman van Royal Werkbedrijf te Noardburgum en inmiddels Drachten, deel ik u het navolgende mee.

Inleiding

Er is inmiddels al heel wat gecommuniceerd omtrent de zich ontwikkelende zorgfunctie op het perceel Woudweg 17 te Noardburgum. De laatste brief van uw zijde betreft een aanschrijving onder last van een dwangsom vanwege het feit dat de (dienst)woning wordt gebruikt in strijd met de woonbestemming (20 oktober 2016). Deze woning wordt mede verhuurd voor recreatieve doeleinden. Puur afgaande op dat kale feit zou een aanschrijving op z'n plaats kunnen zijn. Echter met dit "kale feit" wordt wel de bestemming gediend en ontstaat ter plaatse een prachtig project voor medemensen die door lichamelijke of psychische omstandigheden in de knel zijn geraakt en toch met behulp van Royal Werkbedrijf de weg naar boven weer vinden. Dit op een gezonde commerciële basis. Een beschrijving van het werk dat ter plaatse wordt verricht is bijgevoegd, waarnaar ik u korthedshalve verwijs (bijlage 1). Duidelijker kan het niet worden verwoord. Treffend daarin is dat er de afgelopen anderhalf jaar zeventien trajecten voor mensen zijn doorlopen. Veertien mensen konden uitstromen naar de "reguliere" maatschappij. Niet alleen het dagritme komt dan weer terug, maar ook aan een gezond geestelijk ritme wordt gewerkt door blokkades die een normaal functioneren belemmeren op te ruimen.

Als het genoemde "kale feit" vervolgens wordt aangekleed met dit inhoudelijke sterke totaalconcept, kan en mag dit niet worden afgerekend op slechts één parameter, i.c. handhaving van het bestemmingsplan. Want ook de door u geconstateerde overtreding staat in nauw verband met de te verlenen zorg.

Overtreding

Gelet op uw aanschrijving d.d. 20 oktober 2016 bestaat de overtreding uit het feit dat de woning (de voormalige boerderij) wordt gebruikt in strijd met de woonbestemming; de woning wordt -naast zorg- ook verhuurd voor recreatieve doeleinden.

Zoals hierboven reeds is aangeduid wordt naast het werktraject ook gekeken naar andere zaken zoals bijv. de thuissituatie. Ook de thuissituatie behoeft aandacht. Als het thuis niet goed is zal de cliënt thuis (en daarbuiten) ook nimmer goed functioneren. Vanuit die gedachte is het de bedoeling ter plaatste ook de navolgende faciliteiten te bieden:

- het bieden van een korte vakantie aan mantelzorgers met hun cliënten in een andere omgeving;
- het bieden van een woning (begeleid) aan cliënten die thuiszorg behoeven, maar nog niet thuis kunnen wonen (interim-situatie);
- het bieden van een plek voor revalidatie aan cliënten met een chronische ziekte (bijv. nieraandoening) die geen duur ziekenhuis behoeven, maar toch wel even een plek voor zichzelf nodig hebben met 24-uurs zorg;
- het bieden van een vakantie in een beschutte omgeving aan cliënten met een verstandelijke beperking, samen met hun begeleiders.

Zoals ondermeer uit uw aanschrijving van 20 oktober 2016 en de memo van het Team RO van januari 2016 blijkt, bent u voornemens hieraan uw medewerking te verlenen, als daartoe een aanvraag wordt ingediend. Overeenkomstig bijgaande tekening (bijlage 2) zal daartoe dan ook zeer binnenkort een concrete aanvraag worden ingediend. Een dergelijk gebruik is volgens genoemde memo ook in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, zodat deze overtreding is beëindigd zodra één en ander is geformaliseerd met een vergunning.

Het aanbieden van de huidige en oorspronkelijke bedrijfswoning aan de recreant (soms zonder zorg-component) is waarschijnlijk de “steen des aanstoots” omdat een dergelijke aanwending betekent dat er van de bestemmingsplan technische hoofdfunctie “Wonen” dan geen sprake meer is en de connectie met de in principe toegestane zorgfunctie er voor wat betreft de zuiver recreatieve aanwending er eveneens niet zou zijn.

Bestemmingsplan

Aan het perceel met opstallen is de bestemming “Wonen-A7 (vrijstaande woningen boerderijtypen)” met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf-zorgfunctie” toegekend. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Daarnaast is een nevenactiviteit in de vorm van een zorgfunctie toegestaan. In uw schrijven d.d. 15 juli 2016 stelt u dat de voormalige agrarische bedrijfswoning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning. De zorgactiviteiten in de vorm van dagbesteding, te weten het sleutelen aan voertuigen, houtbewerking, tuinonderhoud, samenwerking met Van der Wal Hout (kloven, zagen etc.), administratie ten behoeve van de thuiszorg etc. acht u passend binnen de bestemming. Ook de realisatie van de zorgappartementen zijn wat u betreft toegestaan. Tot zover zijn cliënt en u het eens.

Belangrijk voor deze wijze van dienstverlening die duidelijk zijn vruchten afwerpt is echter een gezonde financiële basis, waardoor deze dienstverlening ook betaalbaar kan worden gehouden. Hiertoe dient zich een uitstekende mogelijkheid aan in de vorm van verhuur van de voormalige agrarische dienstwoning aan toeristen met en zonder de zorgcomponent.

Verhuur voormalige bedrijfswoning

Sinds 2014 wordt de voormalige bedrijfswoning op het terrein van “Heide State” aan de Woudweg 17 te Noardburgum verhuurd aan mensen die op zoek zijn naar een mooie week- of korte vakantiebestemming om de Walden te verkennen. Dit met succes; de boerderij is in 2015 uitgeroepen tot het beste vakantiehuis van Nederland, waarbij gastvrijheid enorm hoog scoorde. Deze verhuur vindt plaats bij voorkeur aan mensen waarbij zorgverlening noodzakelijk is. Royal Werkbedrijf is daar immers op ingespeeld. Als een dergelijke vraag er soms even niet is, vindt ook verhuur plaats aan de pure verblijfsrecreant. Ook bij deze aanwending snijdt het mes aan twee kanten: én er worden financiële middelen gegenereerd die weer kunnen worden ingezet ten behoeve van het verlenen van de noodzakelijke zorg én de verhuur zorgt weer voor werk voor de cliënten, die deze zorg reeds ontvangen bij Royal Werkbedrijf. Zoals gezegd bestaat er echter een voorkeur voor de verhuur met zorg. Zo is een samenwerking ontstaan met Medisch Centrum Leeuwarden die ter plaatse nierdialyses uitvoeren, zodat ook nierpatiënten op die wijze vakantie kunnen vieren. Daarnaast worden ter plaatse jong dementerenden met hun families opgevangen. Dit ook om hen een ontspannen vakantie in een andere omgeving te kunnen bieden. Om deze zorgfaciliteiten blijvend te kunnen bieden, is het noodzakelijk dat op de momenten dat er geen zorgvraag ligt, de voormalige bedrijfswoning te kunnen verhuren aan de pure verblijfsrecreant.

Hoe het ook zij; het is correct dat daarmee dan naar de letter gezien geen sprake meer is van een woonfunctie, hetgeen in principe een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan oplevert. Qua ruimtelijke uitstraling gaat het ter plaatse echter nog steeds om een woonfunctie met zorgactiviteiten.

Om de activiteiten van Royal Werkbedrijf te intensiveren en te bestendigen, doe ik namens de familie Kinderman nogmaals een dringend beroep op u om de binnenkort in te dienen aanvraag te vergunnen. In artikel 38.5. van het vigerende bestemmingsplan is aan u een wijzigingsbevoegdheid toegekend om de woonbestemming te wijzigen naar (zorg)bedrijf. Aan de criteria voor toepassing wordt voldaan met uitzondering van de eis dat de woonfunctie ter plaatse gehandhaafd blijft. Gelet op dit laatste is deze wijzigingsbevoegdheid derhalve niet toepasbaar. In de bijlage (“Beoordeling eindplaatje –perceel Woudweg 17 Noardburgum”) bij uw brief d.d. 15 juli 2016 (bijlage 3) wordt hier als volgt op gereageerd: *Strikt formeel kunnen we dit planologisch nu niet regelen, maar door middel van het toepassen van de “kruimelregeling” is dit in principe mogelijk. Zorgappartementen t.b.v. cliënten is in ieder geval wel mogelijk binnen de huidige woon/zorgfunctie. In de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied willen we dit t.z.t. formeel regelen, door een aanduiding toe te voegen. Op deze manier is het planologisch weer goed geregeld.* Concreet verzoek ik u derhalve alsnog uw medewerking toe te zeggen en één en ander te formaliseren door middel van toepassing van de “kruimelregeling” (reguliere procedure), ofwel door middel van verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan via de uitgebreide procedure. Een derde optie zou kunnen bestaan uit het toekennen van een tijdelijke afwijking van max. 10 jaar (eveneens door toepassing van de “kruimelregeling”). En nogmaals: het betreft hier geen bijzonder grote ruimtelijke ingreep met dito consequenties en met name vele mensen “yn ‘e lytse loege” kunnen met uw medewerking worden geholpen.

Indien u onverhoopt toch het voornemen zou hebben dit verzoek te weigeren, verzoek ik u voorafgaande aan dat eventuele besluit de familie Kinderman uit te nodigen voor het geven en ontvangen een nadere toelichting.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
Pietersma & Spoelstra ROM bv

Mr. A. J. Spoelstra

Bijlage 2. Watertoets

datum 30-4-2018
dossiercode 20180430-2-17763

Wateradvies geen waterschapsbelang

Project: Kinderman
Gemeente: Tytsjerksteradiel
Aanvrager: Auke Spoelstra
Organisatie: Pietersma & Spoelstra

Geachte heer/mevrouw Auke Spoelstra,

Voor het plan Kinderman heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Deze uitkomst kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

Procedure

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

datum 30-4-2018
dossiercode 20180430-2-17763

Samenvatting van de gegevens watertoets geen waterschapsbelang

Project: Kinderman
Gemeente: Tytsjerksteradiel
Oppervlak plan: 112 m²

Gegevens aanvrager

Auke Spoelstra
Pietersma & Spoelstra
Postbus 31
9289ZH Drogeham
T: 0512369900
E: ajspoelstra@psrom.nl

Gegevens gemeente

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Tytsjerksteradiel
Gemeente: Tytsjerksteradiel
Contactpersoon: Welmoed Spijker
T: 0511-460924
E: wspiijker@t-diel.nl

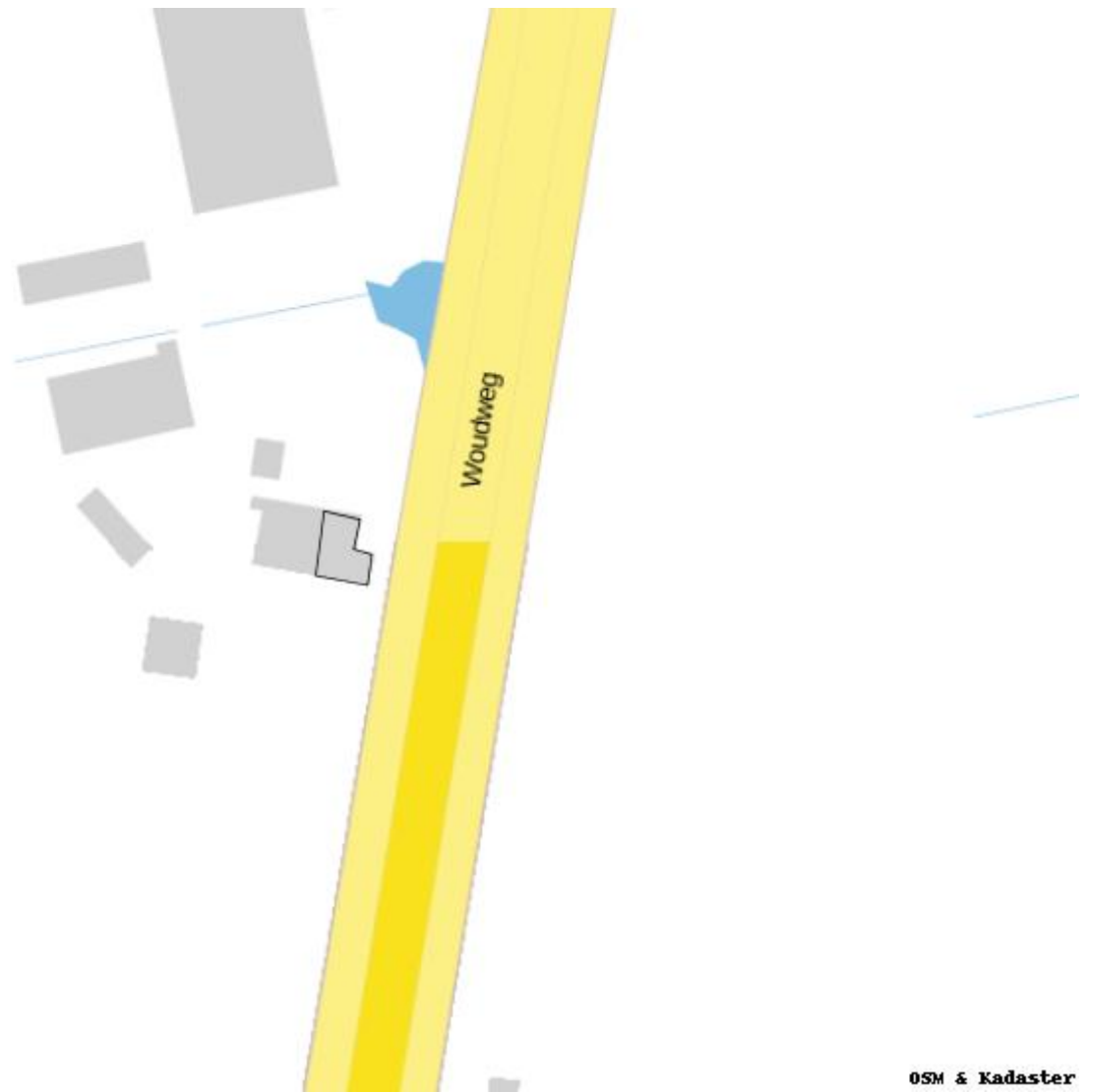
Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
Antwoord: nee

Uw antwoord op onderstaande vragen

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?
Antwoord: ja

Geef een korte omschrijving van de functiewijziging
Antwoord: Bedrijfswoning wordt zorg/recreatiewoning



Overzicht plangebied

Te volgen watertoetsprocedure geen waterschapsbelang

De WaterToets 2017