

Bestemmingsplan Kolhornerweg 3 te Middenmeer

Verslag Burenoverleg

De plannen m.b.t. de wijziging van het bestemmingsplan rustend op het perceel Kolhornerweg 3 te Middenmeer zijn besproken c.q. toegelicht met de burens aansluitend aan het perceel, te weten:

- Kolhornerweg 2 : Akkerbouwbedrijf V.O.F. J & C Jansen
- Kolhornerweg 4 : fam. R. Jacobs
- Kolhornerweg 12 : dhr. F. Janssen (vanwege belendende grond – percelen)

Met bovenstaande burens is overleg geweest, waarbij de plannen zijn voorgelegd aan de hand van bijgevoegde documentatie, tevens zijn onze folders overhandigd (huidige woonzorg – boerderij, Herenweg 105 te Hoogwoud) om de beeldvorming te versterken.

De reacties waren positief over de voorgenomen omzetting bestemmingsplan.
De burens waren tenslotte blij gestemd met buurtjes welke zich tenminste “keurig voorstellen”



Rene Veenis
Stichting JonkersZorg

Kolhornerweg 3, Middenmeer

Woongebouw ten behoeve van zorgappartementen en zorgboerderij



Bestemmingsplan, toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kolhornerweg 3 in de Wieringerwerf staat een voormalige boerderij (aardappelloods) met aan- en bijgebouwen. Er was een dierenpension met bedrijfswoning gevestigd; het perceel heeft een bestemming Bedrijf.

In de nieuwe situatie worden er in de woonboerderij op het perceel 18 zorgappartementen gerealiseerd waarbij de bestaande aan- en uitbouwen gebruikt worden als zorgboerderij. Dit is een woonbestemming met een functie-aanduiding zorg(boerderij) en past niet binnen de bedrijfsbestemming die vanuit het bestemmingsplan op het perceel rust. De nieuwe functie zal worden gevestigd door Stichting JonkersZorg, die reeds eenzelfde zorginstelling bezit, welke gevestigd is aan de Herenweg 105 te Hoogwoud, gemeente Opmeer. De voorliggende functie te vergelijken met het de functie die is gerealiseerd met het bestemmingsplan Groethaven dat onlangs is vastgesteld op 19 november 2020 door de gemeenteraad van Hollands Kroon.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt kort het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn. In de laatste drie volgt achtereenvolgens een juridische planbeschrijving, een onderbouwing van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid waarna afgesloten wordt met een eindconclusie.

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen langs de weg de Kolhornerweg in Middenmeer die evenwijdig loopt aan de Westfriesche Vaart. De weg loopt van de Provinciale weg N242 bij Middenmeer tot de Groetweg die aansluit op de N248. De projectlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de weg. Aan de westzijde is direct grenzend aan het perceel een woonbestemming aanwezig en aan de zuid- en oostzijde is het perceel omgeven door akkerbouwgronden. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 7.815 m² en is aangeduid met het kadastrale nummer 368.

De navolgende afbeelding toont de bestaande situatie vanuit de lucht waarbij de projectlocatie is aangegeven met een blauw kader.



Afbeelding: luchtfoto van de projectlocatie en haar omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Planbeschrijving

1.3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op de projectlocatie centraal een oorspronkelijke woonboerderij aanwezig met daarin een bedrijfswoning. Het overige deel van de woonboerderij wordt gebruikt als opslag. Verder is aan de oostzijde van het perceel een gebouw met een afgehekt deel aanwezig voor de opvang van honden en aan de zuidzijde een gebouw voor de opvang van katten. De navolgende afbeeldingen tonen foto's van de bestaande situatie.



Afbeelding: zicht op woonboerderij vanuit noordelijke richting (bron: Funda.nl)



bijgebouwen (hondenkennel links en kattenkennel rechts)

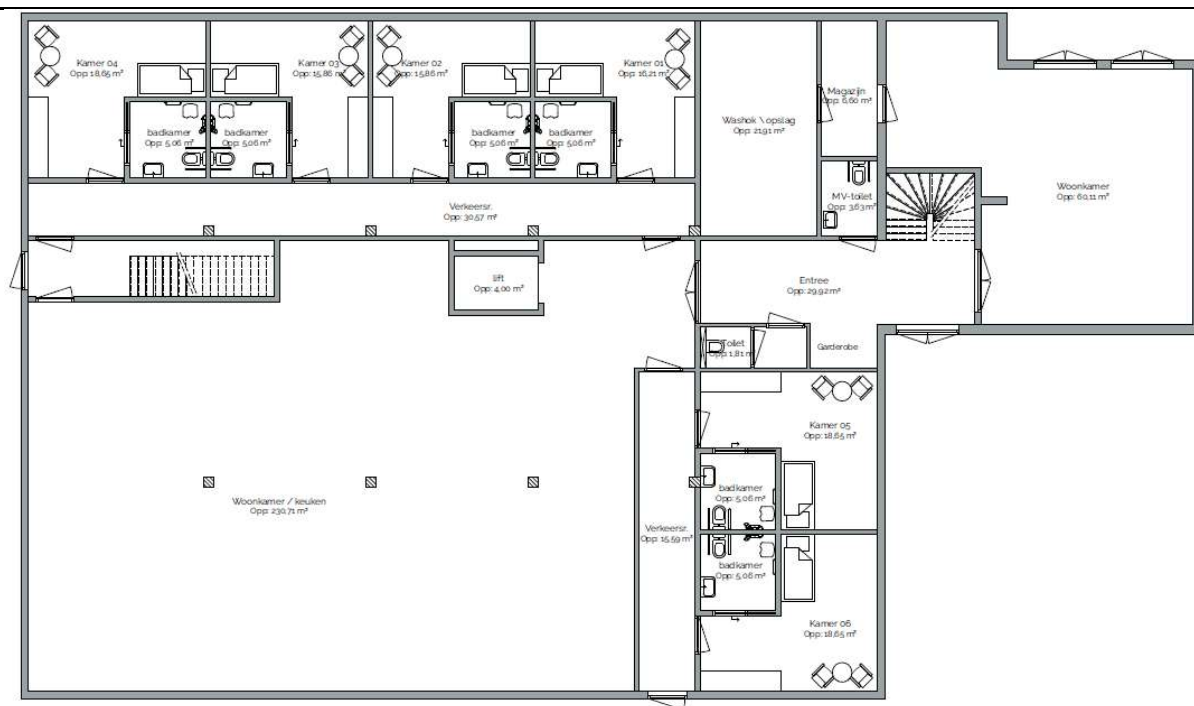
Het perceel is ruim opgezet met veel groen waardoor het perceel landschappelijk vrij goed is ingepast en ook ten opzichte van het naastgelegen woonperceel sprake is van een groene afscherming.



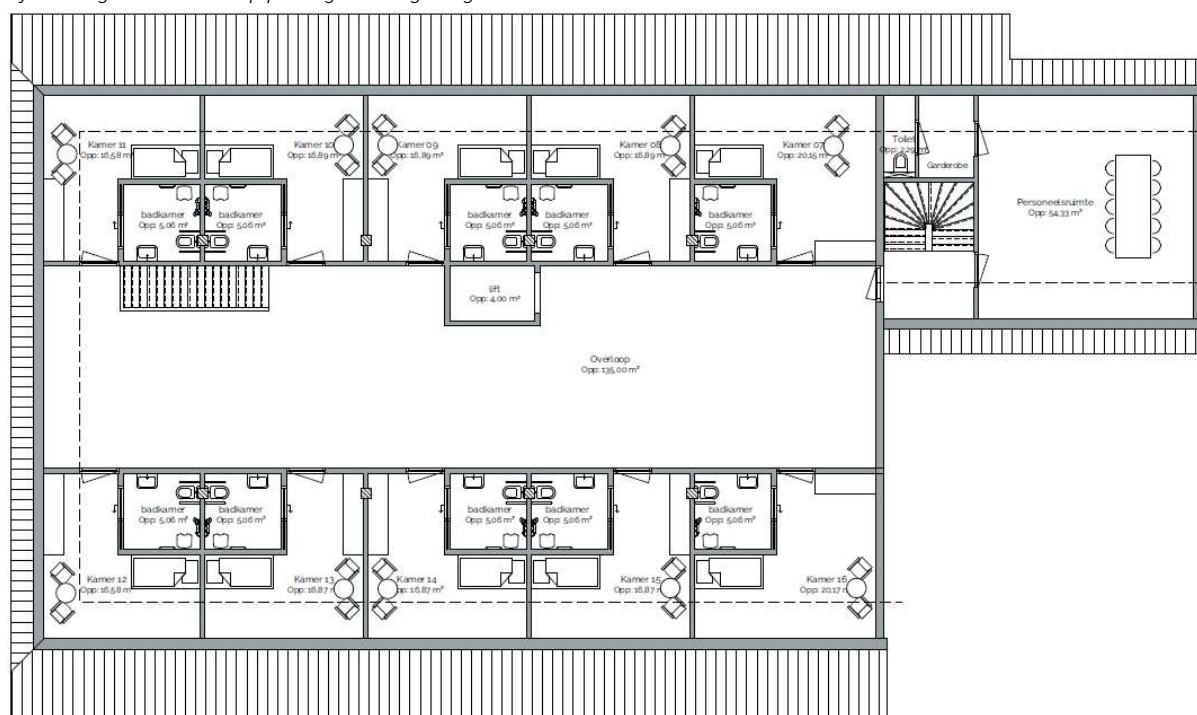
Afbeelding: zicht over perceel vanaf woonboerderij in noordwestelijke richting (bron: Funda.nl)

1.3.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden (maximaal) 18 zorgappartementen en ondersteunende ruimtes waaronder dagbesteding gerealiseerd in de woonboerderij en bijgebouwen. De mogelijkheden van sloop/nieuwbouw binnen de contouren van de bestaande bebouwing worden tevens onderzocht. De navolgende afbeeldingen tonen schetsontwerpen van de gewenste situatie. Deze kunnen nog wijzigen.



Afbeelding: schetsontwerp plattegrond begane grond



Afbeelding: schetsontwerp plattegrond verdieping

De zorg wordt geboden door Stichting Jonkerszorg aan ouderen met intensievere begeleidings- en zorgbehoeften (bij dementie). Het doel is om met individuele aandacht en zorg de bewoners een vertrouwd gevoel te geven in een huiselijke sfeer. Stichting Jonkerszorg heeft als doelstelling om kwaliteit van leven van haar bewoners te verhogen door het werken vanuit een zeer bewoners- en vraaggerichte houding. Stichting Jonkerszorg heeft op dit moment al contractuele afspraken met de gemeente Hollands Kroon / Incluzio. Het voorliggende initiatief zal een uitbreiding zijn op het huidige contract. Naast de zorgappartementen zullen er (mogelijk) logieseenheden worden gerealiseerd voor bijvoorbeeld mensen die herstellende zijn van een fysieke - mentale gelegenheid of respijtzorg.

Hiertoe zullen de functies van dierenopvang verdwijnen van het perceel en in de bijgebouwen waar deze functies nu zitten, zal dagbesteding c.q. logies worden gerealiseerd. Met het nieuwe gebruik wordt een waardevolle voorziening toegevoegd aan het voorzieningenaanbod in de gemeente. De ligging is zeer gunstig te noemen voor het beoogd gebruik: de locatie ligt landelijk en rustig zodat er een kwalitatief hoogwaardig zorgniveau kan worden gegeven. Tegelijk wordt een zinvolle nieuwe invulling gegeven aan een bestaand pand. Er is dus sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Met de nieuwe planologische status ontstaat een betere basis blijvend te investeren in het pand. Dit is belangrijk omdat het gaat om een cultuurhistorisch waardevol pand, een typisch voorbeeld van de boerderijen zoals die voor de Tweede Wereldoorlog gebouwd werden in naargelang de grootte van het bedrijf, meerdere spanten had en breder van bouw was. Het woonhuis werd links of rechts van de schuur gebouwd, los of met kleine tussenbouw. een aantal standaardtypen, waarbij woning en schuur een geïntegreerde eenheid vormen.

De voorliggende functie te vergelijken met het de functie die is gerealiseerd met het bestemmingsplan Groethaven dat onlangs is vastgesteld op 19 november 2020 door de gemeenteraad.

1.4 Bestemmingsplan

Vigerend is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', inclusief eerste partiële herziening van de voormalige gemeente Wieringerwerf. Tevens is het facetbestemmingsplan 'Parkeren en Wonen' van toepassing.

1.4.1 Buitengebied 2009 inclusief eerste partiële herziening

De projectlocatie heeft de enkelbestemming Bedrijf met de functieaanduidingen 'recreatie' en 'specifieke vorm van agrarisch – dierenpension'. Binnen de bestemming zijn bedrijven uit de categorie 1 en 2 toegestaan die zijn genoemd in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Tevens is een dierenpension toegestaan en zijn recreatieappartementen binnen de woonboerderij toegestaan. Op 19 maart 2010 is een bouwvergunning verleend voor de realisatie van 6 recreatieappartementen in de woonboerderij.

Tevens zijn er twee gebiedsaanduidingen van toepassing: 'luchtvaartverkeerszone – laagvlieggebied' en 'vrijwaringszone – radar'. Het laagvlieggebied regelt een laagvliegroute voor straaljagers en helikopters en de vrijwaringszone regelt een bouwverbod voor bebouwing hoger dan 89 meter. Het voorliggende initiatief is in strijd met de regels omdat zorgappartementen onder een woonbestemming met een zorgaanduiding vallen en dit niet toegestaan is op grond van de doeleindenomschrijving.



Afbeelding: uitsnede verbeelding bestemmingsplan

1.4.2 Parkeren en Wonen

Het bestemmingsplan bepaalt dat bij een functiewijziging van een bouwwerk in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien op grond van de parkeernormen 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' of de wijziging daarvan.

Duidelijk is dat er voldoende ruimte op het perceel aanwezig is om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op het perceel.

1.4.3 Conclusie

De gewenste zorgappartementen en zorgboerderij met bijbehorende voorzieningen passen niet in het bestemmingsplan, omdat de woonfunctie in combinatie met zorg niet is toegestaan binnen de bestemming Bedrijf.