gemeente
Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	0098108248
Documentnummer	0098308543
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

RV Uitbreiding zorgboerderij Weltevree, IJkenweg 12 Zandhuizen.

REDEN VOORSTEL

☒ Kaderstellen
☐ Controleren
☐ Budget autoriseren
☐ Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. Een voorlopige verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning, zaaknummer OV-2020-6765 (uitbreiding zorgboerderij Weltevree, IJkenweg 12 Zandhuizen);
b. Indien geen zienswijzen worden ontvangen tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1. Principebesluit raad uit 2019 met oude uitbreidingsplan (nr 0098308576)
2. Situering en aanzichten (nr 0098308572)
3. Ruimtelijke onderbouwing (nr 0098308574)

gemeente
Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
Zorgboerderij Weltevree aan de IJkenweg 12 te Zandhuizen wil uitbreiden. De huidige zorgboerderij (vergund in 2018) bestaat uit 5 zorgeenheden en ondersteunende functies op de begane grond van de oude boerderij. De dienstwoning is gesitueerd op de verdieping van de oude boerderij.

In november 2019 stemde uw gemeenteraad al in met een principeplan voor de uitbreiding. Zie bijbehorend raadsvoorstel met de inrichtingsschets uit 2019 in de bijlage.
Dit plan is inmiddels verder uitgewerkt. Ten opzichte van de schets uit 2019 is het plan aangescherpt als gevolg van opmerkingen van de welstandscommissie. Het initiële plan stond haaks op de bebouwing. Dat vond de welstandscommissie niet passend in de omgeving en bij het bestaande boerderijgebouw. Het definitieve ontwerp is in het verlengde van de bebouwing ingetekend.

Om beter in de behoefte te kunnen voorzien is de ontwikkeling waar nu vergunning voor wordt aangevraagd, ruimer van opzet dat het initiële plan. Het huidige ontwerp voorziet in 6 extra kamers (in het oorspronkelijke plan waren dat 5 kamers). De kamers zijn daarnaast iets groter en er is meer extra algemene leefruimte en werkruimte opgenomen. Verder is er extra aandacht aan de buitenruimte besteed in de vorm van een aansluitende tuin.

De ontwikkeling voldoet niet aan het bestemmingsplan. De locatie heeft de bestemming wonen[1] in het bestemmingsplan Buitengebied. Afwijken van het bestemmingsplan kan met een uitgebreide omgevingsvergunning of met een nieuw bestemmingsplan (partiele herziening).
De aanvrager heeft er bewust voor gekozen wederom de route van de omgevingsvergunning te volgen (zie ook voetnoot). Dit betekent dat er een ruimtelijke onderbouwing voor het plan moet zijn en dat uw raad een verklaring van geen bedenkingen moet afgeven. Na instemming wordt het ontwerp ter inzage gelegd voor zienswijzen.

ARGUMENTEN
a1.1 Ontwikkeling voorziet in een sterke behoefte
Er is in de gemeente behoefte aan kleinschalige zorg zoals Huize Weltevree dat aanbiedt. Veel mensen vinden het prettig om niet in een grote zorginstelling te wonen. De huidige appartementen zitten al geruime tijd vol en er is lokale vraag naar extra appartementen.
Met de uitbreiding zal Huize Weltevree ook een Hospice-functie aanbieden.

a1.2 Doorontwikkeling zorgboerderij is gewenst
De huidige bewoners hebben een grote zorgbehoefte. Door te groeien kan beter in deze behoefte worden voorzien. De huidige appartementjes zijn soms te klein om met grote tilliften enz. te manoeuvreren. Daarom worden de nieuwe appartementen wat groter.
Door de uitbreiding met 6 zorgeenheden kan een betere balans in het werkproces en de kosten worden gerecreëerd. De uitbreiding zorgt ook voor de noodzakelijke extra ruimte voor ondersteunende functies zoals de opslag van medicijnen en medische hulpmiddelen.

De ontwikkeling is afgestemd met de afdeling Sociaal Domein. De zorg die geleverd wordt, wordt betaald vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) via een pgb, het is dus geen zorg die door de gemeente wordt betaald. Omdat Huize Weltevree geen Wlz-instelling is, levert het gebiedsteam Noordwolde wel af en toe een hulpmiddel vanuit de Wmo. De afstemming daarin verloopt goed.

[1] In 2018 is middels een omgevingsvergunning de verbouw van de oude boerderijwoning tot de huidige zorgboerderij geregeld. Daarmee is de bestemming in 2018 niet aangepast. De huidige bestemming is dus nog Wonen. Ook bij de nieuwe uitbreiding kiest de aanvrager voor de route van de omgevingsvergunning waardoor de bestemming niet wijzigt. Als er een nieuw bestemmingsplan (of omgevingsplan) voor het gehele Buitengebied wordt opgesteld door de gemeente, dan zal de bestemming vervolgens op dat moment ambtshalve worden aangepast.
De aanvrager is vrij in de keuze voor een omgevingsvergunning in plaats van een partiele herziening.

a2 Plan voldoet aan de omgevingsvisie
De ontwikkeling is conform de uitgangspunten van de gemeentelijk Omgevingsvisie, zoals vastgesteld door de raad op 12 juni 2019. Er wordt voldaan aan de Weststellingwerf Stellingen. Onder andere valt daartoe te benoemen dat het een initiatief is dat past binnen de landelijk identiteit van Weststellingwerf, dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het herkenbaar houden van het landschap.
De ontwikkeling is echter wel deels in strijd met gemeentelijk beleid uit het bestemmingsplan Buitengebied. Zie hiertoe de kanttekening.

a3 De ontwikkeling is passend bij het originele boerderijgebouw
De boerderij blijft na uitbreiding het prominent aanwezige gebouw op het perceel. De uitbreiding komt ter plaatse van een te vervangen bijgebouw van 40m2. De uitbreiding is groter dan in eerste aanleg in het principeplan voorzien (was 210, wordt nu 300m2 groot), maar krijgt evengoed de uitstraling van een ondergeschikt cq passend bijgebouw. De welstandscommissie heeft een positief advies afgegeven.

a4 De ontwikkeling wordt voorzien van een goede inpassing
Er komt een kleine buitenruimte achter de uitbreiding en er is op gepaste wijze aandacht voor de inpassing van de ontwikkeling. Onze landschapsdeskundige heeft ingestemd met de voorgestelde inpassing. De inpassing wordt als voorwaarde aan de vergunning gekoppeld.

a5 Ontwikkeling voorziet verder in een goede ruimtelijke ordening
De ruimtelijk onderbouwing toont aan dat er verder geen ruimtelijke bezwaren zijn.

a6 Provincie heeft ingestemd met de ontwikkeling
Het plan is voor vooroverleg neergelegd bij de provincie. De provincie heeft ingestemd met de ontwikkeling.

a7 Een voorlopige verklaring van geen bedenkingen is nodig om procedure te kunnen doorlopen
Wij vragen uw raad om een voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven. Deze voorlopige verklaring leggen wij vervolgens samen met een ontwerp omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing voor zienswijzen ter inzage.

b1 Definitieve verklaring voorwaarde voor vergunning
Zodra de verklaring van geen bedenkingen een definitieve status heeft, kunnen wij de omgevingsvergunning afgeven. Zonder uw verklaring mogen wij geen omgevingsvergunning verlenen. De verklaring wordt vanzelf definitief als er geen zienswijzen worden ingediend. Als er wel zienswijzen worden ingediend, zullen wij uw raad opnieuw moeten raadplegen.

KANTTEKENINGEN
Ontwikkeling wijkt deels af van het gemeentelijk beleid.
In de Nota van Uitgangspunten Functieverandering en -verbreding uit 2012 en het bestemmingsplan Buitengebied uit 2014, is opgenomen dat zorgboerderijen mogelijk zijn (met een procedure) in oorspronkelijke boerderijgebouwen. Hier wordt niet aan voldaan aangezien in casu de zorgboerderij wordt uitgebreid met een nieuw te bouwen bijgebouw.

De genoemde beleidsdocumenten zijn al wat ouder, maar nog niet vervangen door een nieuwe beleidslijn. De omgevingsvisie van juni 2019 zegt niet specifiek iets over zorgboerderijen maar benoemt wel het belang van het behoud van karakteristieke boerderijen.

Aan de strekking van de beleidslijn uit zowel het (alweer verouderde) bestemmingsplan Buitengebied en de omgevingsvisie wordt wel voldaan: de zorgboerderij zorgt voor het behoud van het originele boerderijgebouw. De ontwikkeling wordt daarnaast verder gerechtvaardigd door de argumenten onder a.

AANPAK/UITVOERING
Initiatiefnemer is door ons gewezen op zijn eigen verantwoordelijkheid om de omgeving te informeren
Na instemming van uw raad over voorliggend voorstel, zullen wij overgaan tot het ter inzage leggen van een ontwerp van de omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen.

COMMUNICATIE
Publicatie vooraf aan ter inzage leggen van bovengenoemde stukken. Z.s.m. na raadsbesluit.

DUURZAAMHEID
nvt

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
Voor het bouwplan is geen exploitatieplan verplicht. Er is een laag planschaderisico. Desondanks wordt zekerheidshalve een planschadeovereenkomst gesloten. Kosten van de ontwikkeling zijn voor de aanvrager.

Burgemeester en Wethouders van Weststellingwerf,
de secretaris, de burgemeester,
VAN MAURIK VAN DE NADORT

gemeente
Weststellingwerf

Registratienummer: 0098108248

De raad van de gemeente Weststellingwerf;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

b e s l u i t

a. Een voorlopige verklaring van geen bedenkingen te verlenen voor de aanvraag omgevingsvergunning, zaaknummer OV-2020-6765 (uitbreiding zorgboerderij Weltevree, IJkenweg 12 Zandhuizen);
b. Indien geen zienswijzen worden ontvangen tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van ,
de griffier, de voorzitter,