gemeente
Weststellingwerf

Raadsvoorstel

ALGEMENE GEGEVENS	
Agendapunt	
Registratienummer	0098-AZK-60125
Portefeuillehouder	Zonderland, Hanneke
Griffier	0561-691**220**
BIJLAGEN	
Aantal bijlagen	
Begrotingswijziging	☒ nee ☐ ja
Stukken ter inzage	

ONDERWERP

Principeverzoek uitbreiding zorgboerderij IJkenweg 12 te Zandhuizen

REDEN VOORSTEL

X Kaderstellen
☐Controleren
☐Budget aurotiseren
☐Consulteren
☐

B&W STELT DE RAAD VOOR OM

a. een positieve grondhouding aan te nemen inzake het principeverzoek tot uitbreiding van de zorgboerderij aan de IJkenweg 12 te Zandhuizen.

BIJLAGEN (worden meegezonden)

1 Principeverzoek d.d. 4 september 2019 (0098-ADC-138156)
2 Visualisatie uitbreiding (0098-ADC-138157)

W3STST3LLINGW3RF

gemeente
Weststellingwerf

Aan de gemeenteraad

INLEIDING
Aan de IJkenweg 12 te Zandhuizen is nu ruim een jaar zorgboerderij "Weltevrede" gevestigd. Op 19 juli 2018 is een uitgebreide omgevingsvergunning verleend om de zorgboerderij mogelijk te maken. Met de vergunning zijn 5 zorgeenheden en ondersteunende functies op de begane grond van de boerderij gecreëerd en is de (dienst)woning verplaatst naar de verdieping van het pand.

De zorgboerderij wil nu uitbreiden met nog eens 5 zorgeenheden. De uitbreiding is gewenst ter plaatse van een bestaand bijgebouw aan de achterzijde van de boerderij. Het nieuwe losstaande gebouw wordt 210m2 groot. Zie verder inhoudelijk bijgevoegd verzoek met visualisatie.

De gewenste uitbreiding van het bedrijf is in strijd met de huidige woonbestemming[1]. Medewerking is mogelijk door de bestemming aan te passen.
De aanvrager wil nu echter eerst weten of uw gemeenteraad "in principe" wil meewerken aan de uitbreiding. Daarom worden nu de eerste schetsen van de plannen aan uw raad voorgelegd. Als uw raad een positieve grondhouding inneemt, gaat de aanvrager aan de slag met het (laten) opstellen van een bestemmingsplan. Uw raad zal bij de vaststelling van dat bestemmingsplan om finale besluitvorming worden gevraagd. Voor de procedure van zo'n bestemmingsplan zie onderstaand onder "aanpak/ uitvoering".

ARGUMENTEN
A1 Plan voldoet aan de Omgevingsvisie.
De ontwikkeling is conform de uitgangspunten van de gemeentelijk Omgevingsvisie, zoals vastgesteld door uw 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, er zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en 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.

A2 Uitbreiding voorziet in een dringende behoefte.
Huize Weltevrede onderscheidt zich door een huiselijke sfeer en de intensieve wijze van zorgverlening. Per 5 bewoners zijn er altijd 2 medewerkers aanwezig (bij grotere instelling is de verhouding 5 bewoners op 1 medewerker).
Er is veel vraag naar de zorgkamers in huize Weltevrede. Vergelijkbare zorgaanbieders in de omgeving zijn er niet. De mensen die naar huize Weltevrede gaan, willen niet naar de (reguliere) zorgcomplexen.

A3 Uitbreiding nodig voor een toekomstbestendig bedrijf.
De zorgboerderij op de huidige schaal is niet rendabel gebleken. Door de uitbreiding met 5 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.

A4 Uitbreiding qua aard en uitstraling goed passend in de agrarische omgeving.
De uitbreiding van 210m2 is zowel qua massa als situering passend bij, en ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De boerderij blijft na uitbreiding het prominent aanwezige gebouw op het perceel. De uitbreiding komt ter plaatse van een vervallen bijgebouw van 40m2 en krijgt ook weer de uitstraling van een ondergeschikt, maar karakteristiek bijgebouw.
Qua materiaalkeuze zal worden aangesloten bij de omliggende bebouwing, onder meer door middel van de kleurstelling en materialen die karakteristiek zijn voor het buitengebied. Nadere afstemming met de welstandscommissie zal plaatsvinden na het principeakkoord.

---

[1] De boerderij heeft een woonbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied. Met de vergunning is die bestemming vorig jaar niet gewijzigd. De aanvrager heeft er vorig jaar zelf voor gekozen om de ontwikkeling middels een vergunning te regelen.
Al zou er vorig jaar gekozen zijn voor een nieuw bestemmingsplan, dan nog zou daarmee maatwerk zijn geleverd voor de toen gewenste ontwikkeling en zou dus geen kader gecreëerd zijn voor het nu gewenste.

A5 Uitbreiding lijkt ook ruimtelijk inpasbaar.
Vanuit een eerste ambtelijk toets lijkt de ontwikkeling ruimtelijk haalbaar. De meest nabij gelegen woning staat op ruim 100 meter. Deze afstand is ruim voldoende. Een uitgebreide ruimtelijke toets zal plaatsvinden na de positieve grondhouding. Dan komen ook zaken als bijvoorbeeld ecologie, archeologie en inpassing aan de orde.

KANTTEKENINGEN
Ontwikkeling wijkt deels af van het gemeentelijk beleid.
In de Nota van Uitgangspunten Functieverandering en -verbreding uit 2011 is opgenomen dat zorgboerderijen mogelijk zijn in de oorspronkelijke boerderijgebouwen. Deze beleidsnota is opgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. Aan deze nota wordt met de uitbreiding niet voldaan. Voor deze beleidskeuze is destijds gekozen om behoud van waardevolle boerderijgebouwen te stimuleren. Aan de strekking van deze beleidsgedachte wordt wel voldaan. Het bedrijf blijft in de boerderij gevestigd. Daarnaast komt de nieuwbouw ter plaatse van een te slopen vervallen bijgebouw welke weer de uitstraling van een karakteristiek bijgebouw krijgt.
De ontwikkeling wordt daarnaast verder gerechtvaardigd door de argumenten onder a1 en a2.
De huidige uitbreiding is de uiterlijk grens, e.e.a. wordt vastgelegd in de nog op te stellen bestemmingsregeling.

AANPAK/UITVOERING
Na positieve besluitvorming kan het bestemmingsplan worden opgesteld door/ namens de ontwikkelaar en in procedure worden gebracht.

Die procedure is als volgt:

4 november 2019:	positieve grondhouding
November 2019:	opstellen ontwerp-bestemmingsplan
Medio december:	instemming ontwerp bestemmingsplan (besluit college)
Januari/ februari 2020:	terinzage legging ontwerp voor 6 weken
Mei 2020:	vaststelling bestemmingsplan (besluit raad)
Juni 2020	beroepsperiode (6 weken)
Juli 2020	inwerkingtreding bestemmingsplan
Aug/ sept 2020	indienen en afhandelen aanvraag omgevingsvergunning

COMMUNICATIE
Geen aanvullende communicatie nodig

DUURZAAMHEID
nvt

KOSTEN, OPBRENGSTEN EN DEKKING
nvt

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

gemeente
Weststellingwerf

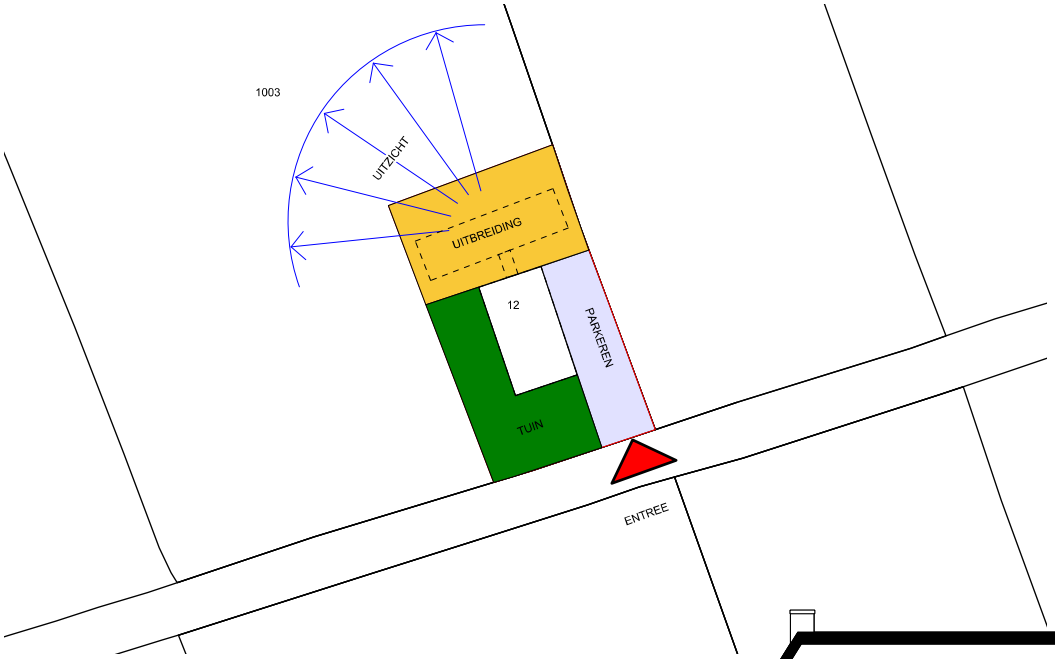
Registratienummer: 0098-AZK-60125

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

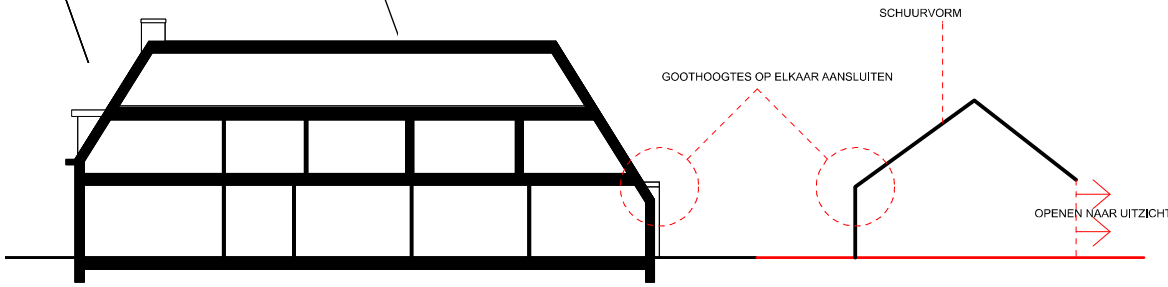
b e s l u i t

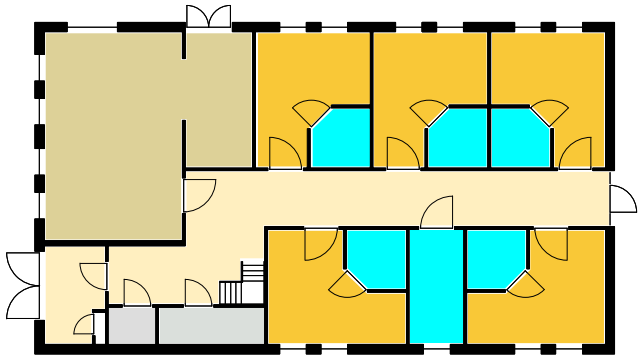
a. een positieve grondhouding aan te nemen inzake het principeverzoek tot uitbreiding van de zorgboerderij aan de IJkenweg 12 te Zandhuizen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 4 november 2019,
de griffier, de voorzitter,



SITUATIE
functie bouwvlak





CONCEPT
VORMENTAAL

UITGANGSPUNTEN

SCHETSONTWERP

UITBREIDING
HUIZE WELTEVREDE
Ijkenweg 12
8389 TM
Zandhuizen

Datum 03 sept 2019

talsma
DE VISUELE MANIER VAN DENKEN
Blokhuisplein 40 H1.13
8911LJ Leeuwarden
info@talsma3d.nl
06 25065137



BEGANE GROND

SCHETSONTWERP

UITBREIDING
HUIZE WELTEVREDE
Ijkenweg 12
8389 TM
Zandhuizen

Datum 03 sept 2019

talsma
DE VISUELE MANIER VAN DENKEN
Blokhuisplein 40 H1.13
8911LJ Leeuwarden
info@talsma3d.nl
06 25065137