Molenlanden

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	**Bestemmingsplan Noordeloos, Minkeloos 26-26a**
Zaaknummer	:	1169372
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Dennis Sebregts

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Minkeloos 26-26a' (idn: NL.IMRO.1978.BPminkeloos26NDL-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
   a. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'Zorgboerderij' ten behoeve van een zorgboerderij voor maximaal 16 zorgvragers (logeerverblijf) en 7 zorgeenheden voor niet-zelfstandige bewoning door 7 volwassen zorgbehoevenden in bestaande bebouwing;
   b. het ten behoeve van dagbestedingsactiviteiten toestaan van de volgende voorzieningen op het erf: paardenbak en paddock (zonder verlichting), moestuin, trapveld, stal en speelweide.
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan Noordeloos, Minkeloos 26-26a';
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het perceel Minkeloos 26-26a in Noordeloos is gelegen aan de doodlopende weg van een vertakking aan Minkeloos. Het betreft een voormalige agrarisch boerenerf, waar een deel van de voormalige agrarische bebouwing behouden is gebleven. Voor de locatie is het plan om de zorgboerderij 'Karin's Zonnestraal' met daarbij zeven zorgeenheden juridisch-planologisch te regelen.

Vooruitlopend op de permanente functie op het perceel van Minkeloos 26-26a is op 15 april 2020 een tijdelijke omgevingsvergunning voor 2 jaar verleend voor het gebruik van de panden als zorgboerderij met bedrijfswoning. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat door initiatiefnemer vóór 15 april 2021 een aanvraag wordt ingediend voor het permanent vestigen van de zorgboerderij.

Op 23 maart 2021 is het ontwerpbestemmingsplan ingediend voor het planologisch-juridisch regelen van de zorgboerderij met daarbij:

- 16 bedden in de zorgboerderij voor zorgvragers met problematieken in het autistische spectrum, licht verstandelijke beperking of gedragsstoornis;
- 7 zorgeenheden voor niet-zelfstandige bewoning door volwassen zorgbehoevenden;
- ontvangst-, hobby- en praktijkruimte en keuken (zonder horeca) voor dagbestedingsactiviteiten;
- paardenbak en paddock (zonder verlichting);
- Speelweide, moestuin en trapveld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Eerdere besluiten

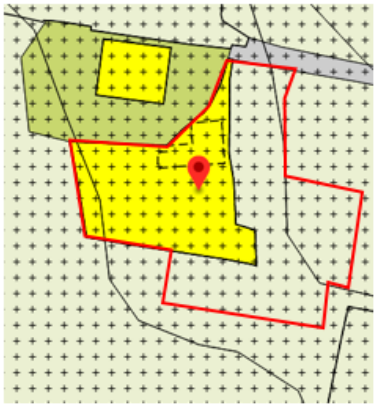
- 17 september 2019: het college van de gemeente Molenlanden besluit in principe medewerking te verlenen aan de vestiging van een zorgboerderij en dagopvang. Besluitvorming over de realisatie van zeven zorgappartementen is toen aangehouden, omdat onduidelijk was voor welke doelgroep zorgbehoevenden de zorgappartementen werd aangevraagd.

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000

- 15 april 2020: Tijdelijke vergunning van 2 jaar verleend voor gebruik van de gronden als zorgboerderij met bedrijfswoning. Vóór 15 april 2021 diende een aanvraag te worden ingediend voor het permanent vestigen van de zorgboerderij op de locatie. Op 23 maart 2021 werd het ontwerpbestemmingsplan ingediend bij de gemeente.
- 18 oktober 2022: het college van B&W besluit het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen en het plan voor zes weken ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Voorzien in de zorgbehoefte met de zorgboerderij en passende zorgeenheden, en een goede ruimtelijke kwaliteit. Tevens voorzien in een definitieve planologisch-juridische borging van de tijdelijk vergunde situatie.



Afb. 1 huidige verbeelding (rood plangebied)



Afb.2 nieuwe verbeelding



Afb.3 landschappelijk inpassing

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke kwaliteit

Op het perceel staat een boerderij met verschillende bijgebouwen. De agrarische bestemming is in het verleden al gewijzigd naar een woonbestemming. De reeds aanwezige bebouwing wordt benut voor de zorgboerderij ten behoeve van de zorgvraag en een deel ook voor het hobbymatig houden van vee. Op de bestemmingsplanverbeelding van voorliggend plan is binnen de maatschappelijke bestemming rondom de bestaande bebouwing een bouwvlak opgenomen met een maximum bebouwingspercentage van 50%. Zodoende is nieuwe (toekomstige) bebouwing beperkt mogelijk.

Verder is met het landschappelijk inpassingsplan geborgd dat de waardevolle landschappelijke elementen (zoals de knotwilgenrij) behouden blijven, dan wel versterkt worden. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een fruitboomgaard aangelegd als verbindend element. Er worden geen ingrepen gedaan aan het verkavelings- en/of slotenpatroon. Daarnaast zijn zaken zoals de speelweide, parkeerplaatsen, paardenbak en moestuin ook vastgelegd in dit inpassingsplan. Het landschappelijk inpassingsplan maakt als voorwaardelijke verplichting onderdeel uit van het bestemmingsplan en is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

1.2 Het plan is passend binnen de concept woonzorganalyse (onderdeel van de Woonzorgvisie) en voorziet in de zorgbehoefte

De zeven zorgeenheden zijn bedoeld voor de doelgroep cognitieve beperking: lichte verstandelijke beperking (LVB) / downsyndroom en gedragsstoornissen. Vooral in de groep LVB is een stijging te verwachten en daarmee ook verdergaande lokale behoefte. Uit de concept woonzorganalyse – onderdeel van de Woonzorgvisie - blijkt dat de huidige capaciteit binnen de gemeente nu al onvoldoende is om de bestaande behoefte op te vangen. Zowel de zorgboerderij (logeerverblijf) als de zorgeenheden voor niet-zelfstandige bewoning voorzien in de zorgbehoefte en is zodoende passend in de concept woonzorganalyse.

1.3 De zorgeenheden tellen niet mee in de opgaven van 1.460 woningen

Het gaat hier om de realisatie van zeven zorgeenheden voor niet-zelfstandige bewoning en tellen zodoende niet mee in de opgaven voor 1.460 woningen uit de Woonvisie. De cliënten van de zorgeenheden zullen zich inschrijven als kamerbewoners op het adres van Minkeloos 26-26a, overeenkomstig de gemeentelijke Basisregistratie Personen. De maatschappelijke bestemming sluit zelfstandige bewoning ook uit.

1.4 De Bouwadviescommissie is op verzoek van het college alvast op de hoogte gebracht van de ontwikkeling

De onafhankelijke Bouwadviescommissie van Molenlanden is op verzoek van het college van B&W alvast bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geïnformeerd over het besluit om te adviseren bij de verdere uitwerking van het initiatief. De adviescommissie kan gevraagd en ongevraagd advies geven over de toegankelijkheid van openbare gebouwen, nieuwbouw en verbouwprojecten voor mensen met een beperking en de uitvoering van het VN-verdrag Handicap. De commissie heeft nog geen concreet advies uitgebracht maar staat wel in contact met initiatiefnemers.

1.5 Riolering vormt geen belemmering
De ontwikkeling kan worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

2.1 De vier ingebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan gaven aanleiding tot dialoog en enkele aanscherpingen zijn gedaan in het bestemmingsplan
Het ontwerpplan heeft vanaf 21 oktober 2022 ter inzage gelegen en hierop zijn vier zienswijzen binnengekomen. De inhoud van de zienswijzen komen nagenoeg overeen. Reclamanten hebben vooral bezwaar tegen uitbreiding van de activiteiten van de zorgboerderij en de zeven nieuwe zorgeenheden in bestaande bebouwing. Men vreest voor aantasting van de privacy/ woongenot door geluidoverlast van spelende kinderen en blaffende honden, overlast van de paardenstalling en mestplaat, en verkeerstoename op de toegangsweg van de Minkeloos.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn alle indieners eind 2022/ begin 2023 in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen nader toe te lichten. Dit zijn zowel telefonische als fysieke gesprekken geweest waarbij de aangedragen bezwaarpunten overeenkomen met de inhoud van de zienswijzen. De gesprekken hebben enkele onduidelijkheden over het plan weggenomen en de zienswijzen gaven aanleiding om het plan aan te scherpen op de volgende onderdelen:

- De mestplaats is naar het westen verplaatst om overlast voor de omgeving te minimaliseren. Volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer dient buiten de bebouwde kom de afstand van de mestplaats tot aan gevel van de dichtstbijzijnde woning (geurgevoelig object) minimaal 50 meter te zijn. Aan deze afstand wordt voldaan.
- Het landschappelijk inpassingsplan is geüpdatet (gewijzigde locatie mestplaats, en de aanduiding voor ‘parkeren’ is enkel opgenomen aan het eind van de toegangsweg en aan de westzijde van het plangebied);
- Paragraaf 4.5 Bedrijven en milieuhinder in de toelichting is aangevuld m.b.t. de regelgeving voor de mestplaat.
- Daarnaast is de tuinkas op initiatief van initiatiefnemers verwijdert uit het plan.

Bovenstaande aanscherpingen geeft aanleiding tot een gewijzigde vaststelling. Voor de nadere inhoud van de Nota van Zienswijzen verwijzen we u naar bijlage 6.

3.1 Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn
Het plan is beoordeeld op de gevolgen voor het milieu, waarbij geconcludeerd kan worden dat de gewenste ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het opstellen van een Milieu Effect Rapportage (MER) is om die reden niet nodig.

4.1 Het kostenverhaal is verzekerd conform Nota Kostenverhaal
Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over onder meer het kostenverhaal en eventuele planschade. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd en is aan een de wettelijke verplichting voor kostenverhaal voldaan. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Kanttekeningen

1.1 Ondersteuning aan cliënten komt deels voor rekening van de gemeente
Zorgboerderij ‘Karin’s Zonnestraal’ is aangesloten bij Stichting Zorgboeren Zuid-Holland. Deze stichting heeft met de gemeente Molenlanden een contract voor o.a. logeren en dagbesteding in het kader van de Jeugdwet en de Wet maatschappelijk ondersteuning (Wmo). Als een inwoner van Molenlanden in aanmerking komt voor Wmo-ondersteuning of jeugdhulp, komen deze kosten voor rekening van de gemeente.
Daarnaast heeft de Stichting een contract met het Zorgkantoor op grond van de Wet langdurige zorg (Wlz). Kosten voor ondersteuning, verblijf, dagbesteding en logeren aan cliënten met een Wlz-indicatie worden vergoed door het Zorgkantoor. Als een Wlz-cliënt thuiswonend is (zoals bij Karin’s Zonnestraal) vallen sommige voorzieningen echter nog wel onder de Wmo, zoals een scootmobiel of een rolstoel.

2.1 Met de aanscherping is getracht de reclamanten – waar mogelijk – tegemoet te komen
De verwachting is dat met de aanscherpingen, nog niet alle zorgen van de reclamanten weggenomen zijn, met name omtrent het aspect geluid. De exploitanten van de zorgboerderij willen op goede voet met de buren leven en hebben aangegeven zich in te spannen om de geluidsuitstraling van kinderen, met name tijdens buitenactiviteiten in groepsvorm, en blaffende honden zoveel mogelijk te minimaliseren. Het bestemmingsplan leent zich niet om hierover regels op te nemen in de bestemmingsplanregels.

Extra uitleg bij de kosten

Door middel van de anterieure overeenkomst kunnen de kosten die de gemeente maakt in het kader van de planologische procedure verhaald worden op de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade voor kosten van initiatiefnemer is.

Communicatie en vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in Het Kontakt. Het bestemmingsplan is straks ook te vinden op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl via idn: NL.IMRO.1978.BPminkeloos26NDL-VG01.

Tijdens de ter inzage termijn kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan er verzocht worden om een voorlopige voorziening. Indien er geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan een dag na de zes weken termijn onherroepelijk in werking en kunnen er omgevingsvergunningen verleend worden op basis van het bestemmingsplan.

Bijlagen:

Bijlage 1: Toelichting bestemmingsplan ‘Noordeloos, Minkeloos 26-26a’
Bijlage 2: Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan ‘Noordeloos, Minkeloos 26-26a’

a. Landschappelijk inpassingsplan
b. Situatietekening parkeren
c. Digitale watertoets
d. Verkennend bodemonderzoek (incl. asbest)
e. Onderzoek externe veiligheid
f. Ecologische quickscan
g. Stikstofdepositieonderzoek
h. Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai

Bijlage 3: Regels bestemmingsplan ‘Noordeloos, Minkeloos 26-26a’
Bijlage 4: Bijlagen bij de regels bestemmingsplan ‘Noordeloos, Minkeloos 26-26a’
Bijlage 5: Verbeelding bestemmingsplan ‘Noordeloos, Minkeloos 26-26a’
Bijlage 6: Nota van zienswijzen ‘Noordeloos, Minkeloos 26-26a’.

Raadsbesluit

Onderwerp	:	**Bestemmingsplan Noordeloos, Minkeloos 26-26a**
Zaaknummer	:	1169372
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. het bestemmingsplan 'Noordeloos, Minkeloos 26-26a' (idn: NL.IMRO.1978.BPminkeloos26NDL-VG01) gewijzigd vast te stellen, waarbij het plan voorziet in:
   a. het wijzigen van de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk' met functieaanduiding 'Zorgboerderij' ten behoeve van een zorgboerderij voor maximaal 16 zorgvragers (logeerverblijf) en 7 zorgeenheden voor niet-zelfstandige bewoning door 7 volwassen zorgbehoevenden in bestaande bebouwing;
   b. het ten behoeve van dagbestedingsactiviteiten toestaan van de volgende voorzieningen op het erf: paardenbak en paddock (zonder verlichting), moestuin, trapveld, stal en speelweide.
2. de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bij dit besluit horende 'Nota Zienswijzen bestemmingsplan Noordeloos, Minkeloos 26-26a';
3. te constateren dat het opstellen van een Milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden,
gehouden op 18 april 2023.

de griffier,	de voorzitter,
Marjolein Teunissen	Theo Segers

Gemeente Molenlanden • Postbus 5 • 2970 AA Bleskensgraaf
www.molenlanden.nl • info@molenlanden.nl • 088 75 15 000