

A a n

het college van burgemeester en wethouders
en de gemeenteraad van Medemblik,
Postbus 45,
1687 ZG Wognum

Benningbroek, 6 juli 2016

Onderwerp:

Principe-aanvraag ontwikkeling medewerking.

van zorgboerderij “de Tulp”,
Kleingouw 151, Andijk.

Geacht college en geachte gemeenteraad,

U ontvangt deze brief per mail, en de brief zal ook per post gezonden worden.
De brief per post zal worden voorzien van de bijlage 11, de aanbeveling van de
stichting Landzijde.

Overigens zullen de vele bijlagen alleen per mail worden gezonden, dan zijn ze
gemakkelijker door te sturen aan de collegeleden en aan de gemeenteraadsleden.
En het spaart (milieu) onnodige kosten van het afdrukken van de kleuren plaatjes.

Met het verzoek, principe-aanvraag ontwikkeling, is de verantwoordelijk
portefeuillehouder de heer Tigges al wat langer bekend.

Deze brief mag U lezen als een positief advies van een zeer gewaardeerde gewezen
medewerker op het gemeentehuis van Medemblik. Bekend op dit terrein.
Hij heeft de informatie verzameld en deze brief opgesteld ten behoeve van de
Zorgboerderij de Tulp.

Kleingouw 151, Zorgboerderij de Tulp, principe-aanvraag ontwikkeling nachtopvang

Een belangrijke noot vooraf:

Het besluit – genomen door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Andijk – dateert uit 2007. Dit betekent dat **het antwoord op de vraag of de zorgboerderij** en de daarmee verband houdende functies op het perceel Kleingouw 151, Andijk, **ruimtelijk aanvaardbaar is, toen reeds is gegeven**. De zorgboerderij de Tulp heeft bewezen in al de tussenliggende jaren (9 jaar) waardig om te gaan met het besluit wat toen is genomen. Voor de gemeente, de gemeenschap, de cliënten en de zorg die daarmee samenhangt, is de zorgboerderij de Tulp van grote waarde gebleken.

Inleiding.

Op 31 mei jl. vond in het gemeentehuis van Medemblik een positief gesprek plaats over de ontwikkelingsmogelijkheden van zorgboerderij “de Tulp”, Kleingouw 151, Andijk. Bij dit gesprek waren aanwezig de heren Tigges en Neij (namens de gemeente Medemblik) en ondergetekende namens mevrouw Kamper en de heer Kraak, zijnde de initiatiefnemers tot een verdere ontwikkeling van de zorgboerderij. Tijdens het gesprek heeft de heer Tigges aangegeven dat hij als verantwoordelijk portefeuillehouder aan de voorgestane ontwikkeling (woonvoorzieningen voor nachtopvang/woning beheerder) zijn medewerking wil verbinden, onder het voorbehoud dat in de gemeenteraad hiervoor voldoende draagvlak bestaat. Vanuit dat “gegeven” is vervolgens de afspraak gemaakt dat van de zijde van aanvragers een gemotiveerd en onderbouwd principeverzoek bij uw college en tevens ook bij de gemeenteraad wordt ingediend. Uitgaande van een positieve grondhouding van de wethouder de heer Tigges wordt hierdoor aan deze afspraak voldaan.

Principeverzoek

Het principeverzoek betreft het uitbreiden van de zorgboerderij “de Tulp” met een aantal woonvoorzieningen voor een nachtopvang voor een kleine groep ouderen met dementie en een nachtwaker, alsmede de bouw van een woning voor het beheer en toezicht op die ouderen. Op de bij deze aanvraag behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlagen wordt een impressie gegeven van de situering en de uiterlijke verschijningsvorm van de woonvoorzieningen en van de woning voor de beheerder. Met nadruk wordt er op gewezen dat het bij de uitbreiding van de zorgboerderij steeds gaat om een tijdelijke opvang en niet om permanente bewoning door cliënten. Het gaat om opvang gedurende enkele dagen dan wel enkele nachten per week/maand.

Kleingouw 151, Zorgboerderij de Tulp, principe-aanvraag ontwikkeling nachtopvang

Thuis op de zorgboerderij.

a. Wat is een zorgboerderij.

Een zorgboerderij is een agrarisch- of aanverwant bedrijf waar mensen die zorg en begeleiding nodig hebben terecht kunnen voor een passende dagbesteding. Daarbij kan gedacht worden aan het voeren van dieren en het helpen in de tuin. Rond de 150 van de ca. 1000 zorgboerderijen in ons land richten zich op ouderen met dementie. Dat is ook de doelgroep van zorgboerderij “de Tulp” in Andijk. De doelgroep “ouderen met dementie” zal in de komende jaren sterk in omvang toenemen. De zorgboerderijen bieden in de eerste plaats “dagbesteding”. Evenwel blijkt in de praktijk dat er ook een toenemende behoefte bestaat aan intensievere vormen van zorg en ondersteuning, waaronder de kleinschalige woonvoorzieningen voor de opvang voor de nacht. Hier wordt een kleine groep bewoners opgevangen op en rond een al dan niet aangepaste boerderij. Er wordt dan zorg geboden in een landelijke omgeving en op een beperkte schaal. Het leven op “de boerderij” is voor de betrokken dementerende ouderen belangrijk vanwege de sfeer en de beleving. Het verloop van dementie is over het algemeen twee tot acht jaar. Dit betekent dat regelmatig “nieuwe” ouderen de zorgboerderij bezoeken. Tenslotte geldt dat de kleinschalige wooneenheden dienen te voldoen aan een aantal richtlijnen zoals de omvang van de zit- en slaapkamer, alsmede de aanwezigheid van voorzieningen, sanitaire voorzieningen, samenzijn, eetgelegenheid, ontspanningsruimte, samenkomst ruimte voor de familie en de cliënt voor het halen en brengen, uiteraard uitgevoerd in een hoge mate van (brand-) veiligheid en rolstoeltoegankelijk.

De opvang gaat om enkele dagen/nachten per week/maand.

b. De zorgboerderij en de omgeving.

Voor het gemeentelijk beleid is het van belang dat de “woonzorgfunctie” bijdraagt aan de economische, sociale of ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In ieder geval is belangrijk dat de nieuwe woonfunctie, i.c. de nachtopvang, geen beperking oplevert voor zittende boeren (geur-hinder) of ter plaatse gevestigde bedrijven. In de situatie van zorgboerderij “de Tulp” in Andijk is sprake van voldoende afstand ten opzichte van de belastende functies. Uitgangspunt is dat bij het realiseren van de woonvoorzieningen en de woning voldoende rekening wordt en kan worden gehouden met de geldende VNG-afstandscriteria voor met name het in de nabijheid gelegen uienverwerkingsbedrijf van de heer Smit. Ook de uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf mogen door de “nieuwe functie” niet worden belemmerd. Voorts bestaat voldoende afstand ten opzichte van agrarische bedrijven. Deze ondervinden dan ook geen ruimtelijke beperking in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Kleingouw 151, Zorgboerderij de Tulp, principe-aanvraag ontwikkeling nachtopvang

Voorts is van belang op te merken dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving (Kleingouw) niet wordt aangetast door de gevraagde uitbreiding van de zorgboerderij. Het aantal cliënten voor nachtopvang blijft beperkt (vijf cliënten) en zij veroorzaken geen overlast dan wel hinder. Ook het aantal verkeersbewegingen naar en vanaf de zorgboerderij is zeer beperkt. Het brengen en ophalen van de cliënten vindt met name plaats in de dagperiode. Overigens geldt dat door omwonenden nimmer klachten zijn geuit tegen het bestaan van de zorgboerderij en de aanwezigheid van de dementerende ouderen.

c. Eerdere afweging en besluitvorming.

De exploitatie van een zorgboerderij inclusief het aanwenden van een deel van het perceel Klein-gouw 151, Andijk, voor de dagopvang van dertien cliënten is door middel van een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van Wet op de Ruimtelijke Ordening gelegitimeerd. Het besluit – genomen door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Andijk – dateert uit 2007. Dit betekent dat **het antwoord op de vraag of de zorgboerderij en de daarmee verband houdende functies op het perceel Kleingouw 151, Andijk, ruimtelijk aanvaardbaar is, toen reeds is gegeven.** De bouwvergunning is vervolgens in 2009 door het gemeentebestuur aangepast zodat de zorgboerderij aan alle voorschriften en brandveiligheidseisen voldoet.

Met de besluitvorming zoals hiervoor genoemd is de agrarische invulling van het perceel Kleingouw 151, Andijk, in haar geheel verdwenen. Er is geen sprake meer van enige vorm van agrarische activiteit gericht op het voortbrengen van agrarische producten. De toegelaten functieverandering is overigens planologisch verantwoord te noemen vanwege het feit dat de activiteiten een zekere affiniteit hebben met het buitengebied en het beschouwd kan worden als een uitbreiding op de bestaande functie, de zorg voor dementerenden. Als randvoorwaarden voor een functieverandering kunnen worden genoemd dat deze moet plaatsvinden binnen dan wel aansluitend aan de bestaande bouwmassa's en dat landschappelijke kenmerken niet mogen worden aangetast.

In het thans voorliggende principeverzoek wordt- waar het de situering van de wooneenheden ten behoeve van cliënten en de nachtwaker en de beheerderwoning betreft - zonder meer aan deze (planologische-) randvoorwaarden voldaan (zie ook bijlagen behorende bij deze brief). Daarnaast geldt dat het perceel enerzijds wordt gebruikt als wandel- en gebruiksgebied voor de cliënten en anderzijds als grasland waarop koeien en schapen grazen.

Andere relevante factoren voor een functieverandering in het agrarisch gebied zijn dat de nieuwe functie(s) geen noemenswaardige verkeersaantrekkende werking mogen hebben, er geen buitenopslag plaatsvindt en dat de activiteiten geen industrieel karakter hebben. Zij moeten zich verdragen met de (agrarische) exploitatie van omliggende gronden. Ook aan deze factoren wordt voldaan.

Kleingouw 151, Zorgboerderij de Tulp, principe-aanvraag ontwikkeling nachtopvang

Voorts zal overvloedige en in omvang “bepalende” bebouwing (kassen) worden gesloopt ten faveure van de nieuwe functie en dan met name voor de woning van de beheerder. De provincie ondersteunt deze ingreep. Gesteld mag worden dat de ruimtelijke uitstraling van het perceel met de daarop aanwezige bebouwing door inwilliging van het verzoek alleen maar in positieve zin zal toenemen (zie in de bijlagen het verschil van de totale omvang van de toegestane agrarische bebouwing in relatie tot de gebruikte ruimte voor de woning en het nachtverblijf) . Ook is geen sprake van precedentwerking omdat alle van belang zijnde factoren in de afweging zijn betrokken.

d. De financiering van de zorgboerderij c.a.

Allereerst wordt opgemerkt dat zorgboerderijen niet meer zijn weg te denken in ons “zorgland-schap”. De betrekkelijke rust en de dagelijkse routines om dieren en gewassen te verzorgen, kunnen voor de cliënten uitstekend werken. Het contact met de natuur heeft voor met name dementerende ouderen een rustgevende werking. De toevoeging van de “zorg-verblijf-zorgboerderij” aan de bestaande zorgvoorzieningen zonder dat de gemeente daaraan in financiële zin hoeft bij te dragen, moet dan ook vanuit ieders perspectief als zeer positief worden beoordeeld. Het kost de gemeente immers niets. Er wordt privaat geld beschikbaar gesteld voor een publiek belang.

De financiering van de zorgboerderij (dag- en nachtopvang) geschiedt door en voor rekening van de aanvragers. Zoals hiervoor aangegeven, speelt de gemeente daarin geen rol. De aanpassing van het bestemmingsplan zal door en op kosten van aanvragers worden aangeleverd.

Bij zorg in natura krijgt de bewoner de kosten van wonen, welzijn en zorg vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzonder Ziektekosten (AWBZ). Deze vergoeding krijgt de cliënt in natura uitgekeerd, namelijk door het gebruik van een verblijfplaats op de zorgboerderij. Het zorgkantoor betaalt de vergoeding rechtstreeks aan de “zorgorganisatie” die de zorg levert. De cliënt betaalt daarnaast zelf een inkomensafhankelijke bijdrage voor de zorg. Wel kan een bewoner (die hier in de gegeven situatie wordt opgevangen maar er niet permanent woont) in aanmerking komen voor een vergoeding vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) bijvoorbeeld voor de aanschaf van hulpmiddelen. Medische behandelingen van de dementerende ouderen worden doorgaans via de zorgverzekeraar vergoed. Voordeel van het wonen met meerdere bewoners op de boerderij is dat gemeenschappelijke woonkosten gedeeld kunnen worden. Uitgangspunt is en blijft dat de kosten voor de bewoners betaalbaar blijven.

De Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) houdt zich bezig met het toezicht op de vaderlandse zorgmarkt. De beleidsregels inzake de financiering past het NZa regelmatig aan. Ook de zorgtarieven stelt het NZa jaarlijks vast. De zorgboerderijen zijn aldus ingekaderd.

Kleingouw 151, Zorgboerderij de Tulp, principe-aanvraag ontwikkeling nachtopvang

Tenslotte en volledigheidshalve wordt hier nog vermeld dat het bij de zorg gaat om “opvang”. De cliënten zijn dan ook waar het gaat om eventuele financiële ondersteuning verbonden met de gemeente waarin zij ingeschreven staan en waar zij dus hun vaste woon- of verblijfplaats hebben.

e. Andere (ruimtelijk) relevante factoren.

Bij het oprichten van de woonvoorzieningen op/nabij een zorgboerderij, is het van belang te weten in welke sociale, economische en ruimtelijke omgeving de zorgboerderij zich bevindt. De zorgboerderij “de Tulp” bevindt zich op een locatie die enerzijds voor de cliënten alle rust en ruimte geeft voor een verantwoorde dagbesteding terwijl anderzijds bedrijven/agrariërs en omwonenden niet in hun bedrijfsbelang dan wel in hun woon- en leefklimaat worden belemmerd. Het realiseren van nachtopvang ten behoeve van een beperkt aantal dementerende ouderen/nachtwaker en een woning ten behoeve van het beheer en toezicht zullen aan deze uitgangspunten geen afbreuk doen. De locatie Kleingouw 151, Andijk, kan om die reden als zeer geschikt worden aangemerkt voor het doel waarvoor de aanvraag geldt ;

- ☐ Het is bekend dat bouwen in het buitengebied problemen kan geven met de regelgeving. Evenwel geldt dat realisering van de woning/wooneenheden plaats vindt buiten eventuele stankcirkels van boerderijen en op voldoende afstand van het naastgelegen uienverwerkingsbedrijf. Ook mag verwacht worden dat omwonenden en dorpsgenoten geen bezwaar zullen hebben tegen deze voor de gemeente belangrijke welzijnsvoorziening. Het voeren van een procedure leidende tot het afgeven van een omgevingsvergunning voor het bouwen van kleinschalige wooneenheden en een woning voor de beheerder is dan ook verantwoord te noemen;
- ☐ Het is evident dat het doorzicht vanuit de linten van de Kleingouw en de Kadijk in de gegeven situatie reeds zeer beperkt is, ergo niet aanwezig is (zie ook bijlagen). De achter het lint toegelaten functies en bedrijven met hun daaraan gekoppelde opslag- en bebouwingsmogelijkheden maken dat ter plaatse niet meer kan worden gesproken van een open structuur. Het op zich waardevolle beleidsuitgangspunt van het vrijhouden van doorzichten vanuit het lint is ter plaatse totaal niet (meer) aan de orde. Wel zal door het slopen van kassen van ca. 1100 m² en het inleveren van een mogelijke en door het bestemmingsplan toegelaten bebouwing van een agrarische uitbreiding van 1160 m² naar een bebouwing van een woning en een nachtopvang van ca. 400 m² sprake zijn van een aanmerkelijke reducering een mogelijk bebouwd oppervlak. Het uitzicht voor aanwonenden verbetert en er zal sprake zijn van meer open ruimte c.q. structuur (zie bijlagen);

Kleingouw 151, Zorgboerderij de Tulp, principe-aanvraag ontwikkeling nachtopvang



- ☐ De komende jaren groeit het aantal mensen met dementie. Tijdens het dementieproces raken mensen steeds meer de grip op hun eigen leven kwijt en raken daardoor steeds meer afhankelijk van hun omgeving. Mensen met dementie hebben als gevolg hiervan behoefte aan geborgenheid, veiligheid en een vertrouwde omgeving. Van groot belang is dat mensen in de directe omgeving van deze ouderen hun gedrag en achtergrond zo goed mogelijk kennen en dat zij hierop kunnen inspelen. Een herkenbare woonomgeving met een huiselijke sfeer en een adequaat toezicht en beheer zijn daarom essentieel voor mensen met dementie. Vanuit dit perspectief – mede in relatie tot hetgeen hiervoor reeds is verwoord – maakt een positieve gemeentelijke besluitvorming zeer wenselijk ergo noodzakelijk;
- ☐ De zorgboerderij “de Tulp” heeft niet alleen een subsidie van de provincie Noord-Holland ontvangen, maar ook een subsidie van de Europese gemeenschap. Uit dit gegeven spreekt een waarderingsoordeel voor de activiteiten van zorgboerderij “de Tulp”. Beide instituten ondersteunen de ontwikkeling van zorgboerderijen in hun volle omvang, zulks ten behoeve van de dementerende ouderen;
- ☐ De eigenaar/beheerder heeft een opleiding in de verpleging. De zorgboerderij functioneert naar volle tevredenheid van cliënten en zorginstellingen. De zorgboerderij is aangesloten bij en werkt samen met de Noord-Hollandse stichting “Landzijde”. Dit is een AWBZ-erkende zorginstelling voor ondersteunende begeleiding. Zoals hiervoor gesteld voorziet de zorgboerderij in een dagopvang van gemiddeld 13 cliënten. Het is de bedoeling de opvang met vijf cliënten uit te breiden ten behoeve van overnachting. Enerzijds is dit in verband met gebleken behoefte en anderzijds vanuit de wens tot verdere professionalisering van de geboden zorg. Toezicht en begeleiding voor dagopvang is wenselijk, maar noodzakelijk voor de nachtopvang. Familie en naasten willen het gevoel hebben dat hun demente familieverwant(e) een goede en aangename levensavond beleeft. Een bewoner die zijn plek en rol op de zorgboerderij gevonden heeft, kan familie en naasten deze geruststelling bieden. Het geeft de familie voldoening dat het wonen op de zorgboerderij een goed effect heeft op het welzijn van hun vader of moeder;
- ☐ De huidige kassen worden gebruikt voor auto- en caravanstalling. Beëindiging van de stalling van met name de 30 caravans zal leiden tot minder verkeersbewegingen en daardoor tot een verbetering van het woon- en leefklimaat en tot een verbeterde planologische situatie voor de woningen rondom.
- ☐ De aanvragers zijn bereid met de gemeente Medemblik een

Kleingouw 151, Zorgboerderij de Tulp, principe-aanvraag ontwikkeling nachtopvang

planschadeovereenkomst af te sluiten ter afwenteling van mogelijke planschade.

- ☐ De kosten van het wijzigen c.q. afwijken van het bestemmingsplan komen voor rekening van de aanvragers. Zij zullen aan de toepasselijke planologische procedure alle medewerking verlenen.

Resumé.

In het voorgaande heb ik uiteengezet dat het uitbreiden van zorgboerderij “de Tulp” in Andijk met een aantal wooneenheden voor een nachtopvang voor dementerende ouderen en een nachtwaker, alsmede een woning ten behoeve van het beheer planologisch verantwoord is en geen afbreuk doet aan geldende beleidsuitgangspunten. Ook aanliggende bedrijvigheid (agrarische bedrijven en uienverwerkingsbedrijf Smit) wordt in hun bedrijfsvoering niet belemmerd. Daarnaast is beargumenteerd dat het woon- en leefklimaat in de nabije omgeving niet in negatieve zin wordt beïnvloed bij honorering van het verzoek tot medewerking. Maar nog belangrijker is dat de zorgboerderij c.a. in een grote en in omvang nog toenemende maatschappelijke behoefte voorziet en een meer dan welkome aanvulling op het aanwezige welzijnspotentieel in de gemeente kan worden genoemd. De zorgboerderij functioneert in harmonie met haar omgeving en met haar omwonenden en zal dat in de toekomst ook na het realiseren van de woonvoorzieningen/woning blijven doen.

Het besluit – genomen door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Andijk – dateert uit 2007. Dit betekent dat het antwoord op **de vraag of de zorgboerderij** en de daarmee verband houdende functies op het perceel Kleingouw 151, Andijk, **ruimtelijk aanvaardbaar is, toen reeds is gegeven**. De zorgboerderij de Tulp heeft bewezen in al de tussenliggende jaren waardig om te gaan met het besluit wat toen is genomen. Voor de gemeente, de gemeenschap, de cliënten en de zorg die daarmee samenhangt. (zie ook het krantenartikel)

Derhalve verzoeken wij U nu de medewerking te verlenen aan de verdere professionalisering van de zorginstelling de Tulp, met de uitbreiding van een nachtopvang, ruimte voor een nachtwaker, ruimte voor ontspanning, ruimte voor sanitaire voorzieningen, ruimte voor de bewoning van de verzorgers, beheerder, op het perceel van de zorginstelling.

Het mag duidelijk zijn dat grote belangen zijn betrokken bij het professioneel en verantwoord kunnen uitbouwen van de zorgboerderij. Bij eventuele vragen hieromtrent zijn ondergetekende en de aanvragers uiteraard bereid om met u in overleg te treden mede vanuit de gedachte dat de aanvraag niet alleen een privaat belang dient maar ook zeker een publiek belang. Dat is Uw belang.

Kleingouw 151, Zorgboerderij de Tulp, principe-aanvraag ontwikkeling nachtopvang

Hoogachtend,

Peter van Diepen architecten

Klammeland 25a

1652 KH Benningbroek

Tel.: 0229-599035

Mobiel: 06-54300927

Fax: 0229-599042

e-mail: peter@petervandiepen.nl

Noot: deze brief is opgesteld door Dolf van Doorm, tot voor kort werkzaam bij de gemeente Medemblik als deskundige van de gemeente Medemblik op dit terrein. Aan de hand van de verzamelde informatie, en uit het oogpunt van zijn deskundigheid, is deze brief te lezen als een positief advies, die van de gemeente Medemblik had kunnen zijn.

Bijlagen voor de mail:

0. 00 Krantenartikel, 00 zorgboerderij de Tulp goed functionerend
- 1 01 Deze brief, aan het college en aan de gemeenteraad, het verzoek om medewerking nachtopvang, zorgboerderij de Tulp.
2. 02 Foto 2, de bestaande bebouwing en de mogelijke agrarische bebouwing volgens het bestemmingsplan. Te zien wat in gebruik is als zorgboerderij
3. 03 vervallen.
4. 04 Foto 4, de oppervlakte van de te slopen kassen 1100 m², en de niet benutte agrarische bebouwing, opp. 1160 m². Te samen 2260 m².
5. 05 Foto 5, het doorzicht = 0 in de bestaande situatie, volgens het bestemmingsplan. Het doorzicht kan geen motief zijn, de ontwikkeling van de zorgboerderij niet te willen.
6. 06 Foto 6, laat zien welke ruimte er ontstaat, bij de ontwikkeling. Slechts 25 % van de bestaande en mogelijke agrarisch toegestane bebouwing wordt benut.
7. 07 Foto 7, het bestaande aanzicht vanaf de Kadijkweg.
8. 08 Foto 8, heb bestaande aanzicht vanaf het Kleingouw.
9. 09 Foto 9, heb bestaande aanzicht vanaf het Kleingouw.
10. 10 Foto 10, impressie vormgeving van woning en nachtopvang
11. 11 Brief 11, aanbeveling van de stichting Landzijde. (zorginstelling)

Kleingouw 151, Zorgboerderij de Tulp, principe-aanvraag ontwikkeling nachtopvang