

Beantwoording politiek vragen raadsleden

Nummer	BR-16-00460
Zaaknummer	Z-16-61386
Naam raadslid	D. Kuipers
Fractie	PvdA, VVD, GroenLinks en PW2010
Onderwerp	Vragen D. Kuipers (PvdA) namens PvdA, GroenLinks, VVD en PW2010 over Zorgboerderij "de Tulp"
Datum waarop de vraag is gesteld	1 december 2016
Termijn beantwoording is	1 week voor technische en maximaal 2 weken voor politieke vragen.
Portefeuillehouder	Hans Tigges en Harry Nederpelt
Afdeling	Omgevingszaken en Maatschappelijk beleid

Aanleiding

Het afwijzen van het college betreffende het principeverzoek om medewerking te verlenen aan het verder ontwikkelen van de zorgboerderij De Tulp op het perceel Kleingouw 151 te Andijk.

Zaterdag 26 november hebben raads- en commissieleden van verschillende fracties op uitnodiging een bezoek gebracht aan zorgboerderij De Tulp in Andijk. Tijdens die bijeenkomst hebben de eigenaren uitleg gegeven over hun plannen tot uitbreiding en de argumenten van het college (zie bijlage) die plannen af te wijzen.

Naar aanleiding daarvan heeft de fractie de volgende vragen:

1.	In een gesprek van de wethouder met dhr. Van Diepen 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 voldoende draagvlak bestaat. Daardoor is de indruk bij de aanvragers gewekt dat het college achter de uitbreiding zou staan. Vragen: Herkent de wethouder zich in deze uitspraak? Is de wethouder met ons van mening dat de gemeenteraad helemaal niet in beeld is bij het afwijzen van een principeverzoek (bevoegdheid van het college)? Waarom is deze uitspraak dan toch gedaan?
antwoord	Nee, de portefeuillehouder herkent zich hier niet in. In het gesprek met de portefeuillehouder is expliciet aangegeven dat het plan, vanwege de ruimtelijke beperkingen, naar verwachting geen kans van slagen heeft. Vanaf eind 2015 heeft er overleg en mailverkeer met de heer van Diepen plaatsgevonden over de door aanvragers gewenste ontwikkelingen op deze locatie. De plannen zijn meerdere keren besproken tussen de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling, Maatschappelijk beleid en Omgevingszaken. De heer van Diepen heeft op 15 april 2016 per mail een standpunt van ons ontvangen waarin heel duidelijk staat dat de gevraagde ontwikkeling ruimtelijk gezien ongewenst is op deze locatie. Het klopt dat de bevoegdheid om af te wijzen aan het college is. Het was echter de uitdrukkelijke wens van de heer van Diepen om het plan toch voor te leggen aan de politiek. Hij kon zich niet verenigen met de (ambtelijke) afwijzing van 15 april 2016. De portefeuillehouder heeft hierop aangegeven dat het principeverzoek voorgelegd zou kunnen worden aan de klankbordgroep. In dat traject zou ook duidelijk worden hoe de buurt (burgerparticipatie) over dit plan denkt. Het college heeft echter afwijzend besloten op het verzoek. Daarom is het verzoek niet voorgelegd aan de klankbordgroep. In plaats daarvan is de raad geïnformeerd over deze afwijzing en wordt e.e.a. toegelicht in de volgende bijeenkomst van de klankbordgroep. Een en ander is in de brief aan de heer van Diepen medegedeeld.

2.	Het college schrijft dat het verzoek in strijd is met het bestemmingsplan buitengebied. In 2009 is echter de exploitatie van de zorgboerderij door middel van een vrijstelling ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening gelegitimeerd. Bovendien staat een zorgboerderij per definitie in een agrarische omgeving (4 hectare grond met planten, dieren en wandelgebied) Vraag: Bent u met ons van mening dat het verzoek dus niet in strijd is met het bestemmingsplan buitengebied daar de vestiging in 2009 door het gemeentebestuur van Andijk is gelegitimeerd?
antwoord	Wij zijn het niet eens met uw mening. Het principeverzoek is zowel in strijd met het geldende als met het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied omdat: - de zorgboerderij in zijn oorspronkelijke functie en omvang verandert; - de oorspronkelijke agrarisch activiteiten van het bedrijf geheel verdwenen zijn. Er worden geen agrarische producten meer voortgebracht; - er een nieuwe woning toegevoegd wordt op een bouwvlak waar dat expliciet verboden is (Agrarisch met aanduiding - Bw betekent geen bedrijfswoning toegestaan). Dit is bewust in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen omdat Kleingouw 151 als een bedrijfswoning is aangemerkt, en dat ook jarenlang was. De zorgboerderij is in 2007-2009 aangevraagd en vergund. In een gedeelte van de aanwezige bedrijfschuur werd een oppervlak van ca. 335 m² aangeduid als 'zorgboerderij' in het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen de bestaande agrarische bestemming werd de ruimte geboden om ondergeschikte deeltijdfuncties zoals de zorgfunctie op beperkte schaal toe te staan. Die situatie is in de afgelopen jaren drastisch gewijzigd. Het huidige oppervlak van de zorgboerderij is ruim 2x zo groot geworden dan in 2009 is vergund c.q. bestemd. Het gehele agrarische bedrijfsgebouw is nu in gebruik genomen voor de dagactiviteiten. Het principeverzoek voorziet in zes logeereenheden (incl nachtwaker) en een extra beheerderwoning. Daarmee is er geen sprake meer van een deeltijdfunctie bij een agrarisch bedrijf. Sterker nog, de agrarische functie verdwijnt als hoofdbestemming.

3.	Het college schrijft dat er geen nieuwe bedrijfswoning mag worden gebouwd omdat de woning aan de Kleingouw 151 al de feitelijke bedrijfswoning is (was). Door de losse verkoop van de oorspronkelijke bedrijfswoning en - panden is er nu weer een nieuwe bedrijfswoning nodig. Dit leidt tot een ongewenste verdichting achter het dorpslint. Er is echter nooit sprake geweest van een oude bedrijfswoning in de zin van de WRO, een oorspronkelijke bedrijfswoning is niet aanwezig en van een nieuwe agrarische bedrijfswoning is geen sprake. Vraag: Kunt u aangeven hoe u tot de conclusie gekomen bent dat er sprake is van een oude bedrijfswoning?
antwoord	Bij het maken van een bestemmingplan inventariseren wij alle bestaande bedrijven en bijbehorende bedrijfswoningen. De meeste agrarische bedrijven bestaan al jarenlang. Er wordt rekening gehouden met specifieke informatie en omstandigheden. Ook in dit geval is rekening gehouden met een reeds lang bestaande situatie waarbij de bedrijfswoning niet binnen het bouwvlak ligt, maar aansluitend in de nabijgelegen lintbebouwing. In die gevallen wordt een bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwvlak uitgesloten met de aanduiding -Bw (geen bedrijfswoning toegestaan). Dit is de zogenaamde anti-dubbeltelbepaling in het bestemmingsplan, om te voorkomen dat door losse verkoop van bedrijfswoning en bedrijfsopstallen er telkens weer een nieuwe bedrijfswoning noodzakelijk is.
4.	Er wordt geen nieuwe bedrijfswoning gebouwd, maar een ruimte voor nachtopvang en ruimte van wonen voor beheerders die ten dienste staat van de maatschappelijke zorg voor dementerenden, ondergebracht in een gebouw met een landelijk karakter Vraag: Bent u met ons van mening dat het hier dus geen nieuwe bedrijfswoning betreft?
antwoord	Nee, wij delen uw mening niet. Het principeverzoek van 6 juni 2016 rept expliciet over het uitbreiden van de zorgboerderij met de bouw van een nieuwe beheerderwoning. Zoals in de vorige vraag is uitgelegd: al wordt de oorspronkelijke bedrijfswoning particulier verkocht, dan nog ontstaat er geen recht op een nieuwe bedrijfswoning. Daarnaast staat de provincie geen nieuwe woningbouw toe in het landelijk gebied, tenzij deze niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren of combineren binnen bestaand stedelijk gebied. Dat is hier niet het geval.

5.	In onze ogen is er geen sprake van verdichting. Slechts 25% van het mogelijke oppervlak wordt benut. In de opzet van het plan wordt 1100m² kassen gesloopt [100%], in de nota 'ruimte voor ruimte' mag daar voor terug gebouwd worden en dat hoeft niet op dezelfde plek. Bovendien komen er vanaf het Kleingouw doorzichtlijnen. De ruimte wordt dus niet verdicht, maar meer open. Vraag: Bent u met ons van mening dat er hier dus geen sprake is van verdichting en als u dit nog wel vindt, dit beargumenteren?
antwoord	Het landelijk gebied is bestemd voor met name de agrarisch bedrijven en activiteiten. Zodra die wegtrekken of worden beëindigd ontstaan er nieuwe gebruiksfuncties en het nodige ruimtebeslag als gevolg van nieuwe gebouwen en/of woningen. Deze zijn weer van invloed op de aangrenzende agrarische bedrijven. Hierdoor kan frictie ontstaan door aantasting van bestaande hindercirkels en belemmeringen voor deze bedrijven. Tot slot is het ruimtelijk niet gebruikelijk om in een tweede rooilijn achter het bestaande woonlint nieuwe woningen toe te staan. Dan ontstaan er weer nieuwe problemen met de ontsluiting van deze percelen die de bestaande woonlinten doorsnijden. Er kan niet anders worden geconcludeerd dan dat er sprake is van een ruimtelijke verdichting.

6.	Het college stelt dat het plan in strijd is met de PVR (Provinciale Ruimtelijke Verordening). Nieuwe woningbouw is in het landelijk gebied niet toegestaan, tenzij nut en noodzaak worden aangetoond en het plan niet door herstructurering of intensivering binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Vraag: Bent u met ons van mening dat de plannen WEL passen binnen de provinciale regelingen, van ruimte voor ruimte en er wel sprake is van herstructurering (kassen weg, gebouw voor opvang terug). Vraag: Bent u met ons van mening dat er geen sprake is van nieuwe woningbouw, maar van de uitbreiding van een zorgboerderij, een ontwikkeling die de overheid toejuicht om kosten aan dure zorginstellingen te verminderen?
antwoord	De eerste vraag veronderstelt dat een beroep kan worden gedaan op artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (de zogenaamde ‘ruimte voor ruimte’ regeling). Dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Van storende agrarische bebouwing is hier geen sprake. De kas is gelegen in het agrarische buitengebied en is vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar. Daarnaast bepaalt het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied” dat wanneer de ‘ruimte voor ruimte’ regeling wordt toegepast aan een aantal voorwaarden moet zijn voldaan. Één daarvan is dat een nieuwe woning aan de wegzijde wordt gesitueerd. Het plan voldoet hier niet aan. De woning is gesitueerd in het agrarische gebied achter het bestaande dorpslint. Ook bij de tweede vraag delen wij uw mening niet. Er is wel degelijk sprake van nieuwe woningbouw. Doordat de oorspronkelijke bedrijfswoning nu particulier wordt bewoond is er opnieuw behoefte aan een nieuwe beheerderwoning. Dat het in dit geval om een uitbreiding van een bestaand bedrijf gaat doet daar niets aan af. Tot slot juichen wij net als de overheid dergelijke ontwikkelingen toe, echter niet op een perceel dat in het landelijk gebied ligt. Binnen bestaand stedelijk gebied kan dit ons inziens een verantwoorde en kansrijke ontwikkeling zijn.

7.	Het college stelt dat door de uitbreiding de bedrijfsvoering van het naastgelegen pand wordt belemmerd. De afstand tot het naastgelegen bedrag is echter 37 meter, zeven meter meer dan de minimale richtafstand volgens de milieuzonering. Het belendende bedrijf wordt in onze ogen niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Vraag: Waarop baseert het college dan de bewering dat de bedrijfsvoering van het naastgelegen pand wordt belemmerd?
antwoord	Volgens onze informatie bevinden de ventilatoren en condensors (van de koeling) van het bedrijf zich aan de achterzijde van de bedrijfsloodsen. Deze grenzen aan de nieuwe woonfunctie van De Tulp. Als deze ventilatoren bijvoorbeeld in de nachtperiode aanslaan dan kunnen zij tot overlast leiden. Wordt de woning op de plek van de te slopen kassen gebouwd dan wordt niet voldaan aan de minimum richtafstand (30 meter) tot het agrarische bedrijf. De woning moet in dat geval nog dieper op het perceel worden gesitueerd. Het naastgelegen bedrijf heeft al aangegeven bevreesd te zijn voor beperkingen van de bedrijfsvoering als gevolg van de gewenste woonfunctie achter zijn bedrijfspanden.
8.	Het college beweert dat er meer verkeersintensiteit ontstaat. Dat is een aanname en in onze ogen niet of onvoldoende onderbouwd. Het aantal verkeersbewegingen is zeer beperkt en heeft ook geen invloed op tussenliggende woningen. In de oorspronkelijke situatie (tuinbouw, plantenkweek in kassen) was het zeer waarschijnlijk dat de verkeersintensiteit groter was door aanvoer van personen, materiaal, grondstoffen dan er straks is in de nachtopvang van dementerenden. Bovendien hebben de bewoners aan de Kleingouw geen bezwaar tegen de nachtopvang. In een bijeenkomst in de zorgboerderij zijn de omwonenden ingelicht. Vraag: Kan het college de bewering beter onderbouwen hoe tot de conclusie komt dat er wel een duidelijk negatieve invloed op de omliggende woningen komt en daarmee een 'ruimtelijk gezien ongewenste situatie' ontstaat?
antwoord	Er wordt in de nieuwe situatie door andere mensen gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting. Niet meer agrarisch gerelateerd. De bestaande ontsluiting naar het agrarische perceel is historisch gegroeid. De bestaande ontsluiting heeft ook zijn invloed op de belendingen in de huidige situatie. Dit is echter vanwege het agrarisch gebruik, dat eigen en passend is voor dit gebied, een vertrouwd en geaccepteerd gegeven. Dat omwonenden zijn ingelicht wil nog niet zeggen dat ze instemmen met deze nachtopvang. En naast de nachtopvang gaat het ook nog over een nieuwe beheerderwoning op het perceel. Het gaat hier uiteraard niet alleen om de ontsluiting van het perceel. Het gaat over het gehele plaatje dat ruimtelijk moet kloppen, ook met het oog op de toekomst.

9.	Het college stelt dat de oorspronkelijke agrarische functie op deze locatie vervalt, het plan weinig binding met het agrarische karakter heeft en het een nieuwe ontwikkeling is die niet passend is op deze locatie. Vraag: Is het college met ons van mening dat de oorspronkelijke bestaande agrarische functie (sinds 2009) helemaal niet vervalt (de agrarische functie die er is, blijft ten dienste van de zorgboerderij) en dat een zorgboerderij per definitie een binding heeft met het agrarische karakter en dat het ook geen nieuwe ontwikkeling is, maar een herstructurering van een bestaande bestemming nl. maatschappelijke zorg?
antwoord	Wij zijn het niet eens met uw stelling. Het perceel is bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf in combinatie met de nevenfunctie zorgboerderij die ter plaatse van de aanduiding (zbo) op een klein gedeelte (ca. 335 m2) van het bedrijf is vastgelegd en toegestaan. De zorgfunctie in de nieuwe situatie wordt volgens de aanvragers niet meer gecombineerd met de agrarische functie. Er worden - zoals gesteld in het principeverzoek van 6 juli - geen agrarische producten meer voortgebracht. Van een agrarisch bedrijf in de zin van het bestemmingsplan is geen sprake meer. Er vindt een functieverandering plaats naar een maatschappelijke functie (maatschappelijke voorzieningen). Dit is een wezenlijk andere bestemming.
10.	Het college is van mening dat een dergelijk plan op een andere meer stedelijke locatie verantwoord te realiseren is. Vraag: Hoe komt het college tot deze uitspraak? Een zorgboerderij hoort toch per definitie in een agrarische omgeving in een gebied dat vertrouwd is; de nachtopvang vindt ook plaats, daar waar de dagbesteding is?
antwoord	Zoals hiervoor beargumenteerd is, is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf met een nevenfunctie. Zeker met het oog op een eventuele doorontwikkeling of groei van het bedrijf in de toekomst heeft deze locatie in de basis te weinig potentie. Een passende locatie met voldoende ruimte, een goede ontsluiting, in de nabijheid van de nodige voorzieningen, heeft daarom de voorkeur.

11.	Het college geeft aan dat er geen tekorten zijn waar het gaat om huisvesten - ook tijdelijk- van demente patiënten en dat er dus ook geen directe noodzaak is voor het huisvesten van dementerenden. Vraag: Is er navraag gedaan bij zorginstanties betreffende bovenstaande aanname? Vraag: Is er ook navraag gedaan bij stichting Landzijde waar de zorgboerderij bij aangesloten is? Vraag: Is het college met ons van mening dat het hier niet gaat om het huisvesten van dementerenden, maar om opvang?
antwoord	Het college heeft bij meerdere zorgorganisaties uitvraag gedaan over de beschikbaarheid van voorzieningen voor cliënten met een indicatie voor kortdurend verblijf. Zorgorganisaties benoemen dat vaak als doorgroeiwoningen. Op dit moment zijn er 2 cliënten met een indicatie voor kortdurend verblijf in onze gemeente. Er zijn 6 organisaties die kortdurend verblijf in Medemblik aanbieden. Uit de analyse blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn. Stichting Landzijde is hier niet in meegenomen. De Tulp wil graag de bestaande dagopvang uitbreiden met een logeervoorziening. Dit wordt ook wel tijdelijke opvang of kortdurend verblijf genoemd. Het betreft hier inderdaad geen permanente bewoning of huisvesting.

Dit schrijven is
geanonimiseerd.

Uw kenmerk
Uw brief van
Zaaknummer Z/16/145112
Documentnummer DOC-16200853447
Bijlage(n) -0-
Doorkiesnummer (0229) 85 60 00
Verzonden 14 NOV 2016

Behandelend ambtenaar

Onderwerp antwoord principeverzoek

Geachte heer/mevrouw,

Op 6 juli 2016 heeft u namens mevrouw en de heer een principeverzoek bij ons ingediend. Uw principeverzoek gaat over het verder ontwikkelen van de zorgboerderij De Tulp op het perceel Kleingouw 151 in Andijk. Wij hebben een standpunt ingenomen over uw principeverzoek. In deze brief leest u onze reactie.

Ons standpunt

Wij zijn niet bereid om medewerking te verlenen aan uw principeverzoek. Hierna leest u onze redenen.

De redenen

Het verder ontwikkelen van zorgboerderij De Tulp op deze locatie vinden wij een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Wij baseren ons standpunt op de volgende overwegingen.

1. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied. Op deze locatie mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de agrarische functie. Daarnaast mag er binnen het bouwvlak geen bedrijfswoning worden gebouwd omdat de woning aan de Kleingouw 151 de feitelijke bedrijfswoning is(was). Door de losse verkoop van de oorspronkelijke bedrijfswoning en bedrijfspanden is er nu weer een nieuwe bedrijfswoning noodzakelijk. De losse verkoop leidt daarom tot een ongewenste verdichting achter het bestaande dorpslint.
2. Het plan is in strijd met de Provinciale ruimtelijke verordening (PVR). Nieuwe woningbouw is op grond van de PVR (art 13) in het landelijk gebied niet toegestaan. Daarnaast zijn ook overige vormen van verstedelijking of uitbreiding daarvan niet toegestaan (art 14) tenzij nut en noodzaak worden aangetoond en het plan niet door herstructurering of intensivering binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Met andere woorden, slechts bij hoge uitzondering zijn dergelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied toegestaan.
3. Er ligt op korte afstand van de locatie een akkerbouwbedrijf. De nieuwe woonfunctie en extra beheerderwoning op de locatie belemmeren de bedrijfsvoering van het naastgelegen akkerbouwbedrijf. Tussen het bedrijf en de woonfuncties moet minimaal een richtafstand van 30 meter (publicatie VNG milieuzonering) worden gehanteerd. Binnen het agrarisch bouwvlak kan de woonfunctie niet voldoen aan deze richtafstand tot het naastgelegen akkerbouwbedrijf, tenzij de woning verder naar achteren wordt verschoven. Dit is ook geen verantwoorde ruimtelijke situatie.

4. De ontsluiting van het perceel loopt tussen twee burgerwoningen door. Er wordt gesteld dat er weinig verkeersaantrekkende werking van het plan uitgaat. Niettemin moeten leveranciers, familieleden, bezoekers en personeel gebruik maken van deze ontsluiting, hetgeen een zekere invloed heeft op de omliggende woningen. Ook deze situatie vinden wij ruimtelijk gezien ongewenst.
5. De oorspronkelijke agrarische functie vervalt op deze locatie. De doorontwikkeling van het bedrijf naar een meer maatschappelijke zorgfunctie heeft weinig binding meer met het agrarische karakter van het buitengebied. Wij zijn van mening dat de nieuwe ontwikkeling niet passend is op deze specifieke locatie, achter een bestaand woonlint en op korte afstand van het naastgelegen akkerbouwbedrijf.
6. Het argument dat er steeds meer demente mensen komen leidt niet tot het oordeel dat deze locatie daarom geschikt zou zijn voor de gevraagde ontwikkeling. De mensen worden gemiddeld ouder, met een gerede kans op het ontwikkelen van dementie. Dit is een algemeen bekend verschijnsel. Het maakt deze locatie daardoor niet geschikter voor het maken van een nachtopvang met een nieuwe bedrijfswoning. Wij zijn van mening dat een dergelijk plan op een andere meer stedelijke locatie verantwoord te realiseren is.
7. Niet gebleken is dat er in onze regio tekorten zijn waar het gaat om het huisvesten - ook tijdelijk - van demente patiënten. Er is geen directe noodzaak voor het op deze locatie huisvesten van demente mensen.

Om deze redenen zien wij geen mogelijkheden om met uw verzoek mee te werken.

Gemeenteraad

Het is gebruikelijk om de gemeenteraad te informeren over principeverzoeken die door ons zijn afgewezen. Ook in dit geval informeren wij de raad over ons ingenomen standpunt.

Voorbehoud

Ik wijs u erop dat deze brief moet worden opgevat als een principestandpunt. Het instellen van bezwaar en beroep is niet mogelijk.

Vragen

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact op met . Hij is bereikbaar via het telefoonnummer (0229) 85 60 00 op maandag t/m donderdag van 9.00-16.30 uur.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Medemblik,

(

afdelingshoofd Omgeving & Samenleving