



Onderwerp	Principeverzoek Weseperweg 55 Heeten
Zaaknummer	12666-2021
B&W vergadering	30 maart 2021
Integrale advisering	Justin Hendriks, Myrthe de Jong
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

De eigenaren van Weseperweg 55 Heeten hebben een principeverzoek ingediend om in de voormalige bedrijfswoning een kleinschalige woongroep voor 4 ernstig meervoudige beperkte kinderen te vestigen. Dit als nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf. Het plan kan gelijkgesteld worden met een zorgboerderij met overnachting. Er kan medewerking worden verleend aan het plan omdat een zorgboerderij zonder overnachtingen met een maximum oppervlakte van 200 m² al bij recht is toegestaan. Het toestaan van overnachtingen bij een zorgboerderij is een kleinschalige afwijking van het bestemmingsplan.

Beslispunten

1. In principe in te stemmen het verzoek om een kleinschalige woongroep voor meervoudige beperkte kinderen te vestigen in een gebouw aan de Weseperweg 55 Heeten en mee te werken door middel van een WABO-projectbesluit.
2. Bijgevoegde conceptbrief principemedewerking vast te stellen.

Besluit

Conform,

Inleiding

Op het adres Weseperweg 55/55a Heeten is een agrarisch bedrijf gevestigd dat jongvee houdt. De voormalige bedrijfswoning staat midden op het erf (zie afbeelding 1) en heeft een oppervlakte van 126 m². Eén van de eigenaren is zelf al jaren werkzaam in de gehandicaptenzorg. Zij ziet dat er behoefte is aan een kleinschalig woongroep waar de kinderen kunnen gaan wonen als ze niet meer thuis kunnen wonen en waar ze samen met andere kinderen kunnen opgroeien en oud kunnen worden. Deze kinderen zijn vrijgesteld van onderwijs en gaan overdag naar een andere locatie voor dagopvang. Er is door de initiatiefnemer een plattegrondtekening aangeleverd (zie afbeelding 2). Ieder kind krijgt een eigen slaapkamer, wel delen ze een gezamenlijke badkamer. Het is niet mogelijk om voor iedere slaapkamer een aparte badkamer te realiseren, omdat het gebouw hiervoor niet groot genoeg is. Wel is er in iedere slaapkamer een wasbak aanwezig voor de kleine verzorging. Alle kamers zijn groot van opzet, omdat de kinderen in een rolstoel zitten en er genoeg ruimte moet zijn om zowel met de rolstoel als de tillift te kunnen bewegen.



Vanuit het sociale domein is geen directe relatie met deze kinderen omdat de kinderen (vanwege de ernst en de aard van de beperkingen) aanspraak maken op de WLZ en pgb en niet op de Jeugdwet. De bekostiging en contractering daarvan verloopt niet via de gemeente.



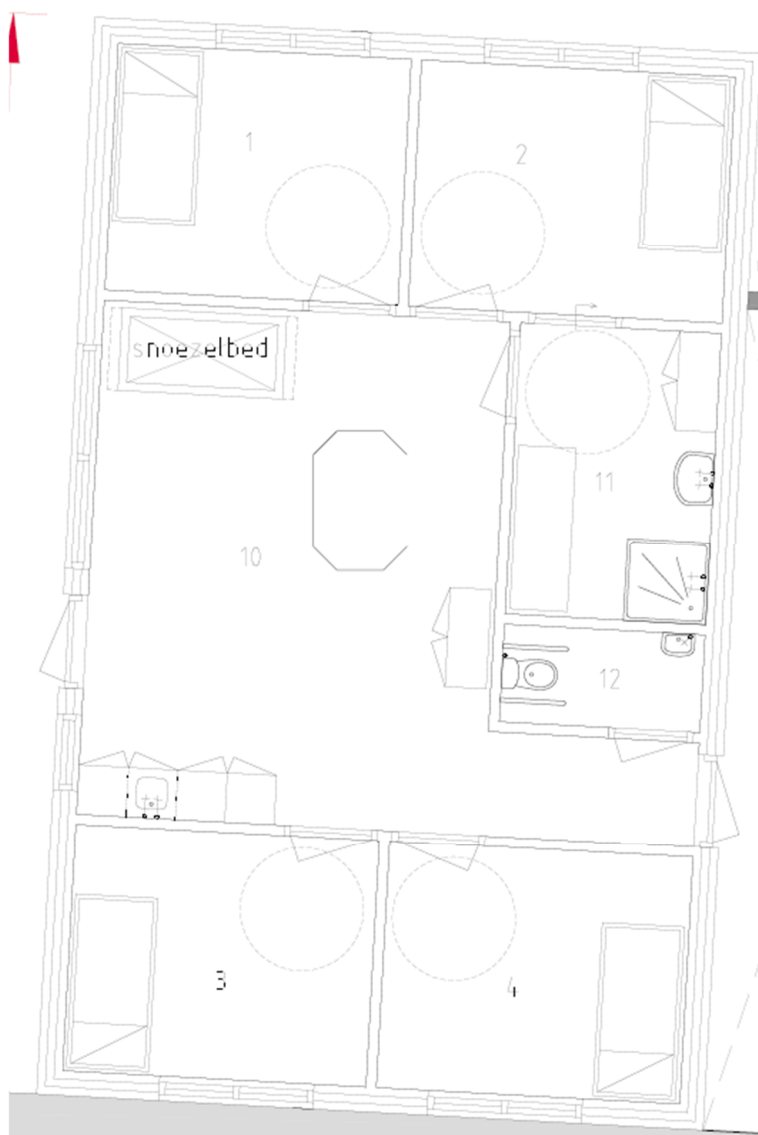
Voormalige
bedrijfswoning

Afbeelding 1



Ruimtenummertabel

Ruimtenummer	Omschrijving	Netto oppervlakte [m ²]
1	kamer 1	10,69
2	kamer 2	11,44
3	kamer 3	11,06
4	kamer 4	11,06
10	leefruimte	34,11
11	badkamer	8,65
12	toilet	2,88



Afbeelding 2; plattegrondtekening



Beoogd effect

Het wordt mogelijk om de voormalige bedrijfswoning te verbouwen tot kleinschalige woongroep voor 4 ernstig meervoudige beperkte kinderen. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast.

Argumenten

1. *Afwijken van het bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan staat bij recht een zorgboerderij zonder overnachting toe, met een maximum oppervlakte van 200 m². Het voorliggende plan past niet binnen het bestemmingsplan omdat het gaat om een zorgboerderij inclusief overnachting. Het gebouw past qua oppervlakte binnen de bij recht toegestane zorgboerderij. De enige afwijking van het bestemmingsplan is dat er ook overnacht kan worden. Het gaat om een kleinschalige afwijking van het bestemmingsplan.

2. *Lokale behoefte*

Door een kleinschalige woongroep voor 4 ernstig meervoudige beperkte kinderen aan de Weseperweg 55 Heeten toe te staan zorgt dit voor aanbod voor deze doelgroep binnen de gemeente. Het zorgt ervoor dat inwoners van de gemeente Raalte dichtbij ondersteund kunnen worden.

3. *Draagvlak in de buurt*

Er is contact geweest met de burens en die zijn positief over het plan.

Duurzaamheid

Het gebouw zal gaan voldoen aan de huidige maatstaven op gebied van duurzaamheid en energiebesparing. Met deze ontwikkeling wordt het erf weer toekomstbestendig gemaakt.

Kanttekeningen

Een eerste verkenning naar de omgevingsfactoren is door de initiatiefnemer gedaan. Op basis van deze verkenning zijn er voornamelijk geen belemmeringen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Gelet op de bijzondere doelgroep moet wel aangetoond worden of hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet er een ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd. Daarnaast moeten er een externe veiligheidsonderzoek, bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en ecologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Financiën

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld, inclusief mogelijke planschadekosten.

Vervolg

Bij positief besluit kan de initiatiefnemer verder gaan met de planvorming.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt met een brief op de hoogte gebracht van het besluit.

Bijlagen

- | | |
|------------|--|
| Bijlage 1: | Principeverzoek Weseperweg 55 Heeten |
| Bijlage 2: | Brief aan initiatiefnemer Weseperweg 55 Heeten |