



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Molenweg 12 en 14 Heino
Zaaknummer	48560-2023
B&W vergadering	5 maart 2024
Integrale advisering	Mirle Mondria (stedenbouw), Frans Huner (milieu), Jeroen Hoppenbrouwer (groen), omgevingsdienst IJsselland, Michelle Bohan (sociaal domein), Jos Schoneville (verkeer)
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer en mevr. G.H. (Gerria) Toeter
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

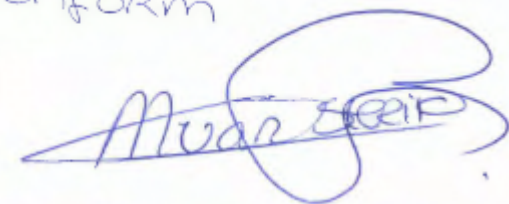
Ygdrasil heeft het plan om de bestaande 2 woningen van Molenweg 12/14 te verbouwen om hier 16 zorgappartementen voor cliënten in de doelgroep verstandelijk beperkten (Wet Langdurige Zorg) te vestigen. Voor deze doelgroep is een prikkelarme omgeving een voorwaarde. Deze doelgroep ontvangt op deze locatie ook erfgebonden dagbesteding. Dit plan draagt bij aan een lokale en regionale behoefte. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de 16 woningen een beschikking hogere grenswaarden moet worden verleend vanwege Molenweg. Op 21 februari 2023 (zaak 7655-2023) heeft het college een positief besluit genomen op het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024 ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ingediend bij de gemeenteraad. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Daarom wordt voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, partiële herziening nr. 72, omgeving Molenweg 12 en 14 ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
3. Akkoord te gaan om degenen die een zienswijze heeft ingediend te informeren over uw besluit middels bijgevoegde brief.

Besluit

Conform





Inleiding

Ygdrasil is een zorgpartij en heeft 6 woonlocaties in Olst-Wijhe en Raalte waarvan 4 dagbesteding locaties. Van de 4 dagbesteding locaties zitten er 2 in de Langstraat in Wijhe en 2 zijn er erfgebonden waarvan 1 in Raalte aan de Wijheseweg 61 Broekland (locatie de Ark). De locatie aan de Wijheseweg 61 is een woonlocatie en dagbesteding.

Molenweg 12/14 dient als vervangende locatie voor Ganzenbrink/Ganzerik in Olst. Deze boerderij voldoet niet meer aan de huidige normen voor het leveren van zorg aan deze doelgroep. Ygdrasil is al lange tijd opzoek naar een nieuwe locatie in eigen beheer. Ze zijn bij deze locatie uitgekomen omdat de woningen goed geïsoleerd zijn en in de woningen eenvoudig en zonder ingrijpende verbouwingen zorgappartementen gerealiseerd kunnen worden. De zorgappartementen kunnen binnen de bestaande woningen gerealiseerd worden. Er is geen uitbouw/nieuwbouw nodig. De locatie heeft een mooi besloten terrein met niet te veel grond. Daarnaast heeft het een rustige ligging waarbij alles op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

De cliënten die nu op de locatie Ganzenbrink/Ganzerik zitten moeten naar deze locatie gaan. Op deze locatie moeten 13 tot 16 zorgappartementen komen waar intensieve zorg geleverd kan worden waarvan een aantal cliënten rolstoelgebonden zijn. Ieder cliënt krijgt zijn eigen slaapkamer. De meeste slaapkamers zijn rolstoeltoegankelijk en hebben een gezamenlijke woonkamer. Daarnaast wordt voor deze cliënten en een aantal cliënten die van een andere locatie komen op dit erf dagbesteding georganiseerd. Het gaat om weinig vervoersbewegingen, één busje dat externe cliënten 's ochtends naar de dagbesteding brengt en 's middags weer ophaalt.

Voor Stichting Ygdrasil is het een wens om over te gaan van een slecht geïsoleerd huurpand wat niet meer voldoet aan de huidige zorgnormen naar een goed geïsoleerde boerderij in eigendom waar kwalitatief goede zorg geleverd kan worden.

Vanuit het sociale domein is geen financiële relatie met deze cliënten omdat cliënten aanspraak maken op zorg Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) op grond van de Wet Langdurige Zorg (WLZ). De bekostiging en contractering daarvan verloopt niet via de gemeente, maar via het regionale zorgkantoor. De bewoners van deze zorgappartementen zijn geen zelfstandige huurders maar krijgen een woonzorgarrangement vergoed vanuit de WLZ. Het gaat hierbij om intramurale zorg.

Molenweg 12/14 hebben samen één woonbestemming waarbinnen 2 woningen zijn toegestaan. Voor het toestaan van een zorgfunctie moet het bestemmingsplan gewijzigd worden in een maatschappelijke bestemming.



Afbeelding 1: luchtfoto Molenweg 12/14 Heino



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving Molenweg 12/14 Heino

Samenvatting zienswijze

Er is één zienswijze ontvangen op het bestemmingsplan. Onderstaand wordt de zienswijze met beantwoording op hoofdlijnen weergegeven.

ProRail heeft een zienswijze ingediend en adviseert om een onderzoek naar trillinghinder uit te voeren om hinder door trillingen te voorkomen. Daarnaast wordt het dan duidelijk of er maatregelen genomen moeten worden.



In hoofdlijnen beantwoording zienswijze:

ProRail wil voorkomen dat de doelgroep mogelijk trillinghinder van het spoor gaat ondervinden. Ygdrasil heeft daarom een brief voor de wettelijke vertegenwoordigers van de cliënten opgesteld over de aanwezigheid van het spoor in de buurt. In de brief wordt ook aangegeven dat wanneer cliënten hinder ondervinden van het spoor zij naar een van de andere locaties van Ygdrasil kunnen gaan. ProRail heeft aangegeven met deze brief akkoord te gaan.

Beoogd effect

Het wordt mogelijk om in de bestaande woningen te verbouwen om hier 16 woonzorgappartementen voor cliënten te realiseren.

Argumenten

Voor de inhoudelijke argumenten zie het raadsvoorstel.

1. *Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat er niet wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde, maar wel aan de maximale geluidsbelasting.*

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau van de Molenweg op de appartementen 53db is. Dit is hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 48 db, maar wel lager dan de maximale grenswaarde van 58 db. Er is een hogere waarde voor geluid aangevraagd bij de Omgevingsdienst IJsselland vanwege de Molenweg. De beschikking hogere grenswaarde moet door het college verleend worden en heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Er is een hogere waarde voor geluid aangevraagd door de initiatiefnemer vanwege de Molenweg. De beschikking hogere grenswaarde heeft ter inzage gelegen en hierop zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom kan het college de beschikking verlenen.

Duurzaamheid

Zie raadsvoorstel.

Kanttelingen

Zie raadsvoorstel.

Financiën

Dit initiatief heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente Raalte. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten om mogelijke planschade af te kunnen wentelen.

Vervolg

Na behandeling in het college wordt het bestemmingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan buitengebied Raalte, part. herz. nr. 72, omgeving Molenweg 12 en 14, incl. bijlagen.
2. Beschikking hogere grenswaarden
3. Brief indiener zienswijze