



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Molenweg 12 en 14 Heino
Zaaknummer	3491-2024
B&W vergadering	5 maart 2024
Agendacommissie	11 maart 2024
Raadsvergadering	4 april 2024
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer en mevr. G.H. (Gerria) Toeter
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

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



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	4 april 2024
Zaaknummer	3491-2024
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Molenweg 12 en 14 Heino
Portefeuillehouder	Dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer en mevr. G.H. (Gerria) Toeter
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Bestuurssamenvatting

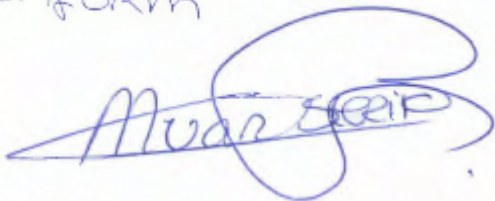
Ygdrasil heeft het plan om de bestaande 2 woningen van Molenweg 12/14 te verbouwen om hier 16 zorgappartementen voor cliënten in de doelgroep verstandelijk beperkten (Wet Langdurige Zorg) te vestigen. Voor deze doelgroep is een prikkelarme omgeving een voorwaarde. Deze doelgroep ontvangt op deze locatie ook erfgebonden dagbesteding. Dit plan draagt bij aan een lokale en regionale behoefte. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de 16 zorgappartementen 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. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 72, omgeving Molenweg 12 en 14 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230015-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
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.

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 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

1.1 Regionale voorziening die bijdraagt aan lokale behoefte

Door een woonzorggroep voor 16 cliënten aan de Molenweg 12/14 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. Dit plan komt tegemoet aan de vraag van deze doelgroep zowel lokaal als regionaal. Verschillende lokale en regionale onderzoeken laten zien dat de behoefte aan intramurale woonzorgplekken de komende jaren zal blijven stijgen. Daarin hebben we als gemeente een taak om, naast te voorzien in een lokale behoefte ook bij te dragen aan een regionale behoefte. Op het erf wordt ook dagbesteding georganiseerd voor de bewoners van deze locatie en een klein aantal externe cliënten. Voor de bewoners is een prikkelarme omgeving noodzakelijk waarbij wonen en zorg op één locatie kan plaatsvinden. Een locatie in het buitengebied is hiervoor een passende oplossing. Daarom is vanuit sociaal domein positief geadviseerd over dit plan.

1.2 Ontwikkeling sluit aan op beleid in Omgevingsvisie en programma Wonen

In het programma Wonen is, als uitwerking van beleid uit de Omgevingsvisie, de volgende ambitie neergelegd: ***“In onze gemeente kunnen jong en oud, arm en rijk, een passende woning vinden in een toekomstbestendige woonomgeving waarbij we ruimte geven aan eigenzinnig (samen) wonen voor onze huidige én nieuwe inwoners”***

Zoals uit het eerste argument blijkt is voor deze doelgroep een prikkelarme omgeving met wonen en zorg op één locatie meest passend. Met dit plan kan deze groep, die een zeer specifieke woon-zorg behoefte heeft, op een plek wonen die aan deze vereisten voldoet. Het plan past daarmee in de hiervoor aangehaalde ambitie uit ons (woon)beleid. Vanuit ruimtelijk perspectief bezien is het bovendien positief dat bestaande bebouwing wordt getransformeerd: er wordt geen nieuwe bebouwing in het buitengebied toegevoegd.

1.3 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. Het college is het bevoegd gezag om de beschikking hogere grenswaarden te verlenen en heeft de beschikking op 5 maart 2024 verleend.

Participatie

De burens zijn voordat het principeverzoek is ingediend geïnformeerd over de ontwikkeling. De burens hadden geen opmerkingen op de ontwikkeling. Voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ging zijn de burens nog een keer geïnformeerd. Toen hadden ze ook geen opmerking op de ontwikkeling.

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

Geen

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

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Wanneer geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na die beroepsperiode in werking.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

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

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester
Arco Hofland



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

3491-2024

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr 72, omgeving Molenweg 12 en 14 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20230015-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel;
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.

Aldus besloten in de vergadering van 4 april 2024.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Arco Hofland