

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 37339-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	24 januari 2024
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1 – Bestemmingsplan Buitengebied, IJsseldijk 115 (verbeelding) - zaaknummer 41828-2021 ☒ Bijlage 2 – Bestemmingsplan Buitengebied, IJsseldijk 115 (toelichting inclusief bijlagen) - zaaknummer 41828-2021 ☒ Bijlage 3 – Bestemmingsplan Buitengebied, IJsseldijk 115 (regels inclusief bijlagen) - zaaknummer 41828-2021 ☒ Bijlage 4 – Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, IJsseldijk 115 - zaaknummer 37339-2023	
AFSTEMMING MET → Wethouder Blind, teamleider Leefomgeving.	
☒ Actief openbaar ☐ Niet actief openbaar ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota	
ONDERWERP Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, IJsseldijk 115 (Welsum)	

BESLUIT burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, IJsseldijk 115" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023008008-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 31 augustus 2023, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

SAMENVATTING

De bewoner van de IJsseldijk 115 in Welsum en tevens initiatiefnemer wil de schuur van de karakteristieke boerderij verbouwen zodat hier acht woonzorg-studio's ontstaan. Het is de bedoeling dat hier bewoners van 18 jaar of ouder komen te wonen die op grond van hun beperking een persoonsgebonden budget toegekend hebben gekregen vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Dit plan sluit aan op de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025, maar past niet binnen de bestemming 'Wonen' die volgens het bestemmingsplan op deze locatie rust. Het college heeft eerder besloten om in principe medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan voor dit initiatief. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Het college wordt daarom voorgesteld om het plan ongewijzigd ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

INLEIDING

De bewoner van de locatie IJsseldijk 115 in Welsum, tevens initiatiefnemer van voorliggende wijziging van het bestemmingsplan, wil in de schuur achter haar woning een kleinschalig woonzorg-concept met de titel 'Huis achter de dijk' realiseren.

Doelgroep

De ruimte en de mogelijkheden die de voormalige boerderij biedt, samen met haar affiniteit voor de zorg aan mensen met een beperking, heeft haar geïnspireerd om na te gaan denken over een mooie bestemming voor het achterhuis van de boerderij. Op de locatie in het buitengebied en "Achter de dijk" is er rust en ruimte, daardoor is het een uitermate geschikte locatie voor mensen die rust en ruimte nodig hebben, die een fijne en veilige plek zoeken om te wonen, met begeleiding op maat.

De bewoners zullen minimaal 18 jaar of ouder zijn. Het gaat om bewoners met een verstandelijke beperking met mogelijk een dubbele diagnose bijvoorbeeld autisme en/of een meervoudige beperking waardoor zij minder mobiel zijn of gebruik maken van een rolstoel. Op grond van hun beperking hebben zij een Persoonsgebonden budget toegekend gekregen vanuit de Wet Langdurige Zorg (zzp VG 5, 6, 7 of 8). De toekomstige bewoners leven in redelijke zelfstandigheid en kunnen gebruik maken van dagelijkse ondersteuning. Er is altijd minstens één begeleider aanwezig, zowel overdag als in de nacht. Rondom de zorgstudio's bevinden zich ruimtes voor dagbestedingsactiviteiten. Dit kan zowel binnenshuis zijn als buiten op het erf.

Bestaande situatie en gewenste situatie

Feitelijk zal er op het erf van de IJsseldijk 115 zelf niet veel veranderen. De woning, de daaraan grenzende schuur en de paardenstal die gezamenlijk de karakteristieke uitstraling van de locatie bepalen blijven intact. De schuur achter huis verkeerd in zeer slechte staat. Met de verbouwing ten behoeve van de zorgstudio's zal het karakteristieke gebouw weer in ere hersteld worden.

Op het erf staan in de huidige situatie daarnaast een oude hooischuur en een overkapping voor auto's. Deze worden gesloopt en maken plaats voor twee nieuwe bijgebouwen: een schuur voor de zorgondernemer en een schuur voor de bewoners ten behoeve van dagbesteding. Tevens wordt een kleine veldschuur geplaatst. Het aantal m² aan bebouwing zal met het initiatief nagenoeg gelijk blijven. In onderstaande twee figuren zijn de bestaande en beoogde situatie opgenomen.



Figuur 1: bestaande situatie IJsseldijk 115 met woning initiatiefnemer (voorgrond), schuur (daar achter), stal (links) en te slopen bijgebouwen (rode daken).



Figuur 2: beoogde situatie met concept 'Huis achter de dijk'

In de schuur worden 8 zorgstudio's gerealiseerd. Het is de bedoeling om vier zorgstudio's op de begane grond te realiseren en vier studio's op de verdieping. De studio's zijn voorzien van eigen sanitair. Op de begane grond bevinden zich tevens een eetkamer inclusief gezamenlijke keuken, een gezamenlijke woonkamer (af te sluiten van de keuken) en een badkamer voor minder validen.

Gevraagd besluit

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, wat betekent dat er een wijziging benodigd is. Het principeverzoek om hier medewerking aan te verlenen is op 13 september 2021 bij de gemeente kenbaar gemaakt. Op 26 oktober 2021 heeft het college van B&W besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor dit initiatief, waarna dit besluit op 21 maart 2023 nog eens bekrachtigd is. Aan de voorwaarden is voldaan en het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Het college wordt daarom voorgesteld om het plan ongewijzigd ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan voor de locatie IJsseldijk 115, waarbij de bestemming 'Wonen' blijft gehandhaafd maar met een specifieke aanduiding voor een woon-zorglocatie.

KADER

Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12 april 2021)
Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
Omgevingsvisie Overijssel
Omgevingsverordening Overijssel
Landschapsontwikkelingsplan (LOP)
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

1.1 Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan en er is daarom een wijziging nodig

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (2021) – dat sinds 1 januari 2024 is overgegaan in het omgevingsplan voor de gemeente Olst-Wijhe - en kent de bestemming Wonen. Het initiatief voor de zorgstudio's past niet past niet binnen de huidige bestemming Wonen. Uit de begripsbepaling voor 'wonen' volgt dat er "permanente huisvesting mag zijn van één of meerdere personen behorende tot één afzonderlijk huishouden in een woning, waarbij de personen niet door een instelling zijn geplaatst of er een behandelingstraject plaatsvindt".

Medewerking kan verleend worden door het bestemmingsplan/omgevingsplan te wijzigen waarbij wel de woonbestemming behouden blijft maar er een aanduiding 'zorgwoningen' op de betreffende locatie wordt gelegd waarbij er aldus sprake is van een woonvorm met zorgverlening.

1.2 Er is behoefte aan woonzorg-initiatieven

In de woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 staat beschreven dat we als gemeente meer willen inspelen op de behoefte aan meer en verschillende vormen van geclusterd wonen met en zonder zorg. Uit de woonvisie (pagina 33): "De verwachting is reëel dat de behoefte aan zorgwoningen duidelijk gaat stijgen. Dat kan vaak ook extramuraal, gezien de huidige trend om steeds meer wonen met zorg extramuraal te organiseren. Het overheidsbeleid is gericht op het zo lang mogelijk extramuraal zorgverlenen, ook bij een WLZ-indicatie"

Door de toenemende scheiding van wonen en zorg en de extramuralisatie is er een toenemende vraag ontstaan naar zelfstandig wonen op maat. Het voorliggende initiatief 'Huis achter de dijk' voorziet hierin.

1.3 Concept is ruimtelijk aanvaardbaar

Het erf krijgt over het algemeen een kwaliteitsimpuls door de realisatie van appartementen (vernieuwing van de bebouwing die in vervallen staat is geraakt) en vernieuwde bijgebouwen op het voorerf. Het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak blijft nagenoeg gelijk. Daarnaast worden er op het erf maatregelen genomen om het geheel landschappelijk in te passen, zoals de aanplant van bomen en struweel. Deze maatregelen zijn beschreven in het erfinrichtingsplan, als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing en de regels van het bestemmingsplan opgenomen, is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Omdat het gaat om een ontwikkeling in het buitengebied van Olst-Wijhe is het plan voorgelegd aan de provincie Overijssel. Zij beoordelen plannen in het buitengebied in het kader van de KGO-regeling (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving); de verkregen planologische ontwikkelruimte dient in balans te zijn met de winst als het gaat om ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie heeft geoordeeld dat de verkregen ontwikkelruimte in dit geval zodanig klein is dat kan worden volstaan met een basisinspanning, namelijk zorgen dat de nieuwe functie goed wordt ingepast op het erf. Hiervoor is het genoemde erfinrichtingsplan opgesteld.

1.4 Initiatief voldoet aan voorwaarden gesteld door college B&W

Het college van B&W heeft bij haar principebesluit van 21 maart 2023 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief voor de IJsseldijk 115. Hieronder worden deze voorwaarden benoemd en beschreven dat hieraan met het plan wordt voldaan.

- a. *Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving.*

Om dit aan te tonen is door de initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 bij dit voorstel). Onder andere door het uitvoeren van ecologisch onderzoek (waaronder Aerius-berekeningen voor stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000-gebied) en akoestisch onderzoek is aangetoond dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- b. *Voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht dient er een anterieure overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer.*

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

DRAAGVLAK

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemers. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemers.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro¹ gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

¹ De wet ruimtelijke ordening is vanaf 1 januari 2024 overgegaan in de Omgevingswet. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan nog onder de Wro ter inzage is gelegd is gebracht dient de procedure ook conform deze wet- en regelgeving doorlopen te worden.