

Onderwerp**Bestemmingsplan Makkum 42 Beilen****Informatie**

Datum	16 april 2018	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Tiny van Hoek	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer	1088204	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Bent	☐ Medewerker bestuur en juridische zaken:
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☐ Communicatieadviseur:
		☐ Inkoopadviseur:
		☐ Afdeling:
		☒ Naam medewerker: Gerard Hommels, Iris Zwartkruis
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Zorgboerderij Samen Thuis heeft ons verzocht om medewerking te verlenen aan het opstarten van een zorgboerderij met een camping op het perceel Makkum 42 te Beilen. Op dit moment runnen de initiatiefnemers (oprichting 2007) een zorgboerderij in Ferwert. Hier wordt zorg geleverd aan kinderen tot 18 jaar in de vorm van begeleid wonen, dagopvang, dagbesteding en weekendopvang.

Begeleid wonen

Het begeleid wonen wordt opgedeeld in 2 categorieën. De eerste categorie betreft kinderen tot 18 jaar. Zij zullen in een gezinssituatie op de zorgboerderij wonen. De boerderij wordt voorzien van een grote woonkeuken, gezamenlijke woon- /speelkamer, 6 slaapkamers en 2 doorgroeiapartementen.

De tweede categorie begeleid wonen is gericht op personen van 18 jaar en ouder. Hiervoor willen de initiatiefnemers appartementen realiseren in een vrijstaande bestaande loods gelegen op het terrein. In deze appartementen kunnen cliënten wonen die begeleiding krijgen vanuit het team van Samen Thuis. Dit is tevens de doelgroep die overdag actief is in de dagbesteding.

De te realiseren appartementen zullen niet volledig zelfvoorzienend zijn. Het (gemeenschappelijk) verblijven zoals een woonkamer of keuken wordt georganiseerd in het hoofdgebouw. Door de wooneenheden op deze wijze te realiseren kan vanuit fiscaal oogpunt geen huurtoeslag worden aangevraagd. Hiermee wordt benadrukt dat er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden.

Dagbesteding

Naast begeleid wonen biedt Samen Thuis dagbesteding. Dagbesteding wordt geboden aan de cliënten die op de zorgboerderij begeleid wonen, maar ook aan cliënten die alleen dagbesteding behoeven. De dagbesteding zal bestaan uit werkzaamheden op en rondom de camping, denk hierbij aan groenvoorziening, onderhoud, en huishoudelijke taken.



Exploitatie camping

Op het perceel Makkum 42 te Beilen ligt een bestemming voor een kampeerterrein. Deze camping is reeds in bedrijf onder de naam De Molenhorst. De camping wordt voortgezet met de huidige 40 kampeerplekken. Het eerste jaar zal de camping gedraaid worden zoals deze er momenteel bij ligt. Het toiletgebouw wordt opgeknapt en er wordt onderhoud gepleegd op de camping. De initiatiefnemers hebben het stuk grond achter de camping, dat nog bij de gemeente in eigendom was, gekocht. Zij willen in de toekomst de camping hier naartoe uitbreiden.

Voorstel

Toelichting voorstel

De zorgfunctie en de uitbreiding van de camping zijn in strijd met het huidige bestemmingsplan.

Naar aanleiding van enkele vergelijkbare dossiers worden op verzoek van de portefeuillehouder Wmo kaders opgesteld waarbinnen zorginitiatieven getoetst zullen worden, in het kader van de leefbaarheid. Deze zijn op dit moment nog niet bekend. Alle nieuw ingekomen verzoeken over zorginitiatieven worden om deze reden aangehouden. Echter, Makkum 42 te Beilen is niet nieuw ingekomen, maar is al concreet beoordeeld. Al in februari 2017 is namens het college een brief naar de initiatiefnemers gestuurd met daarin de mededeling dat het college in principe bereid is zijn medewerking te verlenen aan het plan (zaaknummer 782677). Op basis daarvan hebben de initiatiefnemers (financiële) vervolgstappen gezet. Daarom wordt voorgesteld wel door te gaan met dit bestemmingsplan.

Uit onderzoek is gebleken dat de nieuwe functies passend zijn op de locatie en ook binnen het gemeentelijke beleid:

- De uitbreiding zal de camping een kwaliteitsimpuls geven. De uitbreiding zal goed landschappelijk worden ingepast. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De exploitant van de naastgelegen molen heeft hiermee ingestemd. Het landschappelijk inpassingsplan is in de regels verwerkt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting.
- De zorgcomponent: ambtenaren van de afdelingen Ruimte en Sociaal hebben gezamenlijk gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers. Hierin kwam deze zorgboerderij als een serieuze partij naar voren. Verder is in het bestemmingsplan concreet per aspect onderbouwd dat de zorgfunctie passend is in een goede ruimtelijke ordening.

In het voorgestelde bestemmingsplan wordt op het perceel de bestemming Verblijfsrecreatie 1 gelegd, conform de huidige situatie. Daarnaast wordt door middel van een aanduiding een zorgboerderij toegestaan, met daarbij maximaal zes onzelfstandige appartementen, binnen de bestaande bebouwing. Daarnaast is de uitbreiding van de camping in het bestemmingsplan opgenomen.

Alternatieven

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, dan kan de zorgboerderij niet naar deze locatie verhuizen.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden staan in de regels bij het bestemmingsplan.

Risico's

De realisatie van zelfstandige appartementen in het bestaande bijgebouw is een ongewenste planologische ontwikkeling. Het risico bestaat dat wooneenheden buiten de maatschappelijke functie separaat zullen worden verhuurd aan derden. Daarom is in de regels van het bestemmingsplan expliciet opgenomen dat alleen onzelfstandige appartementen zijn toegestaan.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen. Met de initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst gesloten.

Personele gevolgen

Er zijn geen personele gevolgen.

Duurzaamheid

De initiatiefnemers zullen een bestaand gebouw hergebruiken en opknappen. Dat past goed bij de duurzaamheidsgedachte.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

De initiatiefnemers hebben de omwonenden aan de keukentafel uitgenodigd, om hun plannen toe te lichten. Sommige omwonenden hebben toen vragen gesteld over de zorg. Zij wisten niet precies wat dit in zou houden. Deze vragen zijn door de initiatiefnemers naar tevredenheid beantwoord. De omwonenden gaven daarbij aan dat ze blij zijn met dat het perceel opgeknapt zal worden en dat er weer activiteit is. Het contact met de omwonenden is goed. De initiatiefnemers hebben het perceel gekocht en vervolgens de boerderij opgeknapt. Sommige omwonenden komen wekelijks langs om te kijken hoe het gaat.

Op 20 februari 2018 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Het heeft daarna zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgprocedure/communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt na twee weken gepubliceerd in de Krant van Midden-Drenthe, in de Staatscourant en op de website ruimtelijkeplannen.nl. Het wordt gemaild aan de betrokken (overheids)instanties en aan de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van eventueel beroep.

Bijlagen

- raadsbesluit
- Bestemmingsplan en bijlagen