

## Raadsvoorstel

**Status: Besluitvormend**

Agendapunt:	11
Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen, Zorgappartementen Den Hulst 23
Datum:	7 april 2020
Portefeuillehouder:	A. Schuurman
Decosnummer:	1085
Informant:	Coen Eidhof <a href="mailto:c.eidhof@dalfsen.nl">c.eidhof@dalfsen.nl</a> (0529) 488 393

### **Voorstel:**

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van zes appartementen voor beschermd wonen in de bestaande bebouwing aan de Den Hulst 23 in Nieuwleusen.
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend

### **Inleiding:**

In de vergadering van 5 november 2019 heeft ons college besloten onder voorwaarden mee te werken aan het realiseren van zes zorgappartementen voor beschermd wonen in de bestaande bebouwing aan de Den Hulst 23 te Nieuwleusen. Het perceel heeft momenteel een woonbestemming, hier is echter geen ruimte om zes zorgappartementen te realiseren. Op het perceel is momenteel een woongebouw gelegen, welke een gemeentelijk monument is. Het pand staat al geruime tijd leeg en er is in die tijd geen interesse getoond voor de woning. De huidige eigenaar is de stichting Christelijke Zorgboerderij Elah te Punthorst. De stichting levert 24/7 zorg & beschermd wonen aan mensen met diverse problematieken. De stichting heeft een nieuw plan ontwikkeld om het perceel Den Hulst 23 te gebruiken voor het verlenen van zorg. De stichting wil de bestaande woning intern verbouwen waardoor er zes losse appartementen ontstaan. Deze appartementen wil men verhuren aan mensen die niet in aanmerking komen voor beschermd wonen, maar die ook niet in staat zijn om volledig zelfstandig te functioneren in de maatschappij. Aan deze mensen wil men een vorm van begeleid wonen bieden, waarbij ambulante zorg en een zekere mate van zelfstandigheid met elkaar in evenwicht zijn.

Initiatiefnemers zijn na ons principe akkoord uit 2019 bezig geweest met de voorbereidingen van hun plannen en hebben aangegeven de bouw te willen realiseren via een omgevingsvergunning (bijlage 1) onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Een omgevingsvergunning is alleen met een uitgebreide procedure, via een projectafwijkingbesluit, af te geven. Hierbij is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist omdat deze ontwikkeling niet op de lijst voorkomt waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is.

Omdat de aanvraag omgevingsvergunning ontvankelijk is wordt nu een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad gevraagd.

### **Argumenten:**

#### *1.1 Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing*

Het weigeren van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen is alleen mogelijk als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Door maatwerk te leveren kan worden voldaan aan het gemeentelijke en provinciale beleid en er zijn ook geen verdere ruimtelijke belemmeringen voor de uitvoering. Korthedshalve wordt voor de onderbouwing verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 2).

Daarnaast hebben de directe omwonenden van het plangebied aangegeven zich te kunnen vinden in de plannen voor de Den Hulst 23. Hiermee heeft de participatie plaats gevonden.

#### *1.2 Er is voldaan aan alle voorwaarden die het college heeft gesteld bij het principebesluit;*

De initiatiefnemers hebben voldaan aan de gestelde voorwaarden volgens uw principebesluit van 5 november 2019. Daarin is onder meer gesteld dat de bestaande structuur van het gemeentelijk monument moet worden gewaarborgd en dat er maximaal zes zorgappartementen mogen worden ingericht. Hier voldoet het plan aan. Verder is de omgeving geïnformeerd over de plannen en benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden.

#### *1.3 De monumentencommissie kan op hoofdlijnen instemmen met het plan.*

Het pand aan de Den Hulst 23 is een gemeentelijk monument, daarom is er bij de monumentencommissie een advies opgevraagd, zie Bijlage 3. Hierin constateert de commissie dat de structuur op hoofdlijn overeind blijft, maar dat details over de exacte uitwerking van het interieur en de gevels voorlopig nog ontbreken. De commissie is van mening dat de beoogde zorgfunctie in principe mogelijk is en dat het plan vooralsnog niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

#### *1.4 Het verzoek past binnen de Structuurvisie Kernen gemeente Dalfsen*

In de 'Structuurvisie kernen Dalfsen' ligt het perceel in het 'Woongebied', waarbij de kern Nieuwleusen wordt gekarakteriseerd als een kern bestemd voor basisvoorzieningen, dorps wonen en bedrijvigheid. In de structuurvisie is ook een toekomstbeeld voor 2025 opgesteld. Hierin wordt een woningbehoefte voorzien van 850 woningen in de periode van 2010 tot 2025. Hiervan zal 70% worden gerealiseerd in

uitleggebiëden en 30% als inbreiding. Het ontwikkelen van extra appartementen in het bestaande woongebied past in deze visie. Omdat deze worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing wordt er ook geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast wordt er in de toekomstvisie ook speciale aandacht besteedt aan zorg op maat, waardoor huishoudens met een zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit doel is ook vastgelegd in prestatieafspraken met de provincie Overijssel. Het ontwikkelen van appartementen waarbij op afstand zorg wordt geleverd draagt bij aan dit doel.

#### *1.5 Het verzoek past binnen de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024*

De gemeenteraad is onlangs akkoord gegaan met de Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024. De woonvisie is op 25 november 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Daarom wordt er in dit voorstel verwezen naar dit beleidsstuk. In de 'Woonvisie gemeente Dalfsen 2019-2024' wordt geconstateerd dat de ontwikkelingen in de maatschappij vragen om een aanpassing van het ruimtelijk beleid. Niet alleen ouderen, maar ook kwetsbare groepen wonen steeds vaker zelfstandig. Nieuwe geschikte woningen moeten wel dicht bij zorgvoorzieningen worden gerealiseerd, zodat de ambulante zorg snel aanwezig kan zijn. In dit geval ligt de hoofdlocatie van de zorgaanbieder op 2 km afstand, waardoor zorgverleners in minder dan 5 minuten aanwezig kunnen zijn. Daarnaast ligt het perceel relatief dicht bij de voorzieningen in het dorp, waardoor deze voor de bewoners goed toegankelijk zijn. Tegelijkertijd ligt het perceel niet midden in het centrum van het dorp, waardoor bewoners die gebaat zijn bij meer rust ook terecht kunnen in de appartementen. In de Woonvisie wordt vastgesteld dat het belangrijk is om een gradatie van zorgmogelijkheden te hebben. Dit vanwege het uitgangspunt van de herstelgerichte gedachte: rehabilitatie in kleine stappen. Doelen niet te groot maken, maar kleine stapjes zetten om daarmee een groter doel te bereiken. De plannen van de stichting sluiten hier perfect bij aan. De zorgappartementen moeten niet alleen voorzien in de zorgbehoefte van mensen die nog niet geplaatst zijn, maar ook gaan dienen als verlengstuk van de bestaande zorgboerderij van Elah in Punthorst. Bewoners van de zorgboerderij die al stappen hebben gezet in hun behandeling kunnen doorstromen naar de appartementen om zo stapsgewijs weer zelfstandig te worden..

#### *1.6 Het initiatief past binnen het zorgbeleid en voorziet in een lokale zorgaanvraag;*

Christelijke zorgboerderij ELAH heeft een contract met de gemeente Dalfsen voor de Wmo begeleiding. Dit betekent dat zij reeds voldoen aan de kwaliteitseisen die de gemeente Dalfsen stelt aan zorgaanbieders voor de Wmo begeleiding. Elah wil nu ook begeleid wonen aanbieden in Nieuwleusen. Op dit moment bieden zij deze vorm van begeleiding ook al in Staphorst. De centrumgemeente (Zwolle) ontvangt momenteel voor Beschermd wonen de rijksgelden namens alle gemeenten in de regio. Daar worden alle indicaties beschermd wonen van betaald ongeacht vanuit welke gemeente iemand komt. Dus het toevoegen van deze locatie beschermd wonen heeft voor nu geen directe financiële consequenties voor Dalfsen. Vanaf 2022 wordt begeleid wonen (onderdeel van beschermd wonen) anders georganiseerd. De financiële middelen worden dan niet langer via de centrumgemeente Zwolle verstrekt, maar lokaal verdeeld. Hoe vervolgens het beschermd wonen/begeleid wonen georganiseerd gaat worden is nog niet duidelijk. Wel is afgesproken: Lokaal waar het lokaal kan, waar nodig wordt regionaal samengewerkt. Op dit moment ontbreekt het in de gemeente Dalfsen nog aan een voorziening voor begeleid wonen in Nieuwleusen en aan een voorziening voor begeleid wonen die zich o.a. richt op jongvolwassenen. Deze groep is nu aangewezen op voorzieningen in bijvoorbeeld Zwolle. Om lokaal onze voorzieningen op orde te hebben vanaf 2022, zou begeleid wonen door ELAH in Nieuwleusen een goede aanvulling zijn.

#### *1.7 Het plan heeft een lage ruimtelijke impact;*

Het perceel Den Hulst 23 heeft momenteel al de bestemming 'Wonen' en is in het verleden in gebruik geweest als 'gezinshuis'. Hierbij werd er in de woning tijdelijke opvang geboden aan gezinnen. Omdat de appartementen in dit plan in bestaande verblijfsruimten komen, wordt het feitelijke gebruik niet gewijzigd. Omdat ook de functie soortgelijk was, heeft het plan geen grote gevolgen voor de privacy van omwonenden. De geplande verbouwing van de woning zal uitsluitend intern plaatsvinden. Er zullen geen werkzaamheden aan de buitenkant plaatsvinden. Mogelijk zijn er door de veranderde woonvorm wel extra parkeerplaatsen nodig. Vanwege de grootte van het perceel (1750 m<sup>2</sup>) kan op eigen gronden aan de parkeerbehoefte worden voldaan. Het feitelijk gebruik wijzigt niet, er zijn geen verbouwingen van aan de buitenkant nodig en er kan op eigen grond aan de parkeervraag worden voldaan. Hierdoor heeft het plan een lage ruimtelijke impact.

*1.8 Verloedering en leegstand worden tegengegaan door het toestaan van zes zorgappartementen;*  
Het perceel Den Hulst 23 staat momenteel (oktober 2019) al meer dan 6 maanden te koop. In die tijd is er geen nieuwe koper gevonden voor het perceel. Mocht er niks gebeuren, dan bestaat de kans dat de woning op het perceel voor langere tijd komt leeg te staan. Omdat het om een gemeentelijk monument gaat is het wenselijk om verloedering en verval zo veel mogelijk te voorkomen. Het mogelijk maken van nieuwe functies in het pand is de beste verzekering voor het behouden van de monumentale waarden.

*1.9 Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is verplicht*

De raad heeft een lijst met categorieën van gevallen opgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Dit verzoek past niet binnen één van de categorieën op deze lijst. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen van uw gemeenteraad noodzakelijk.

*2.1 De gemeenteraad beoordeelt de binnengekomen zienswijzen*

Als er zienswijzen tegen het plan worden ingediend, worden deze aan de gemeenteraad voorgelegd voor een beslissing op de ingediende zienswijzen. Daarnaast wordt het besluit genomen of definitief een verklaring van geen bedenkingen kan worden afgegeven. Als er geen zienswijzen worden ingediend, kan de gemeenteraad met dit voorstel besluiten de ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken. Vervolgens kan ons college de vergunning verlenen.

### **Kanttekeningen**

*1.1. belanghebbenden hebben alsnog de mogelijkheid om bezwaar en beroep in te stellen*

Initiatiefnemers hebben in hun onderbouwing aandacht besteed aan de reacties van de burens. Hiermee is de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan gemotiveerd. Het is echter mogelijk voor burens en/of belanghebbenden om een zienswijze in te dienen. Het is aan de gemeenteraad om deze zienswijzen te beoordelen.

### **Alternatieven:**

- Het is mogelijk dat de gemeenteraad besluit om geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit kan alleen als er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de raad dit goed motiveert. Het college moet de gevraagde omgevingsvergunning dan weigeren.
- Een alternatief is het opstellen van een bestemmingsplan. Wettelijk gezien is het echter aan de initiatiefnemer om te kiezen tussen het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning of een verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Bij beide planologische besluiten worden dezelfde ruimtelijk relevante aspecten overwogen.

### **Duurzaamheid:**

Door mee te werken aan het plan krijgt het perceel een duurzame vervolgfunctie en wordt leegstand in de monumentale woning voorkomen. Verdichting binnen de bestaande kernen en het herbestemmen van bestaande bebouwing zorgt ervoor dat er minder uitleg van de bebouwde kom nodig is. Het initiatief draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Dalfsen.

### **Financiële consequenties:**

De leges worden in rekening gebracht volgens de legesverordening voor het onderdeel bouwen en ruimtelijke ordening. In een ontwikkelingsovereenkomst wordt o.a. geregeld dat mogelijke planschade voor rekening van de aanvragers komt.

### **Communicatie:**

Volgens de wettelijke procedure wordt gepubliceerd in KernPunten, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en overige stukken voor zes weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

### **Vervolg:**

Als er geen zienswijze wordt ingediend, is de verklaring van geen bedenkingen definitief en wordt de omgevingsvergunning verleend. Via het RIS wordt u geïnformeerd.

**Bijlagen:**

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Reactie monumentencommissie

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
drs. E. van Lente

de adjunct-gemeentesecretaris/directeur,  
H.J. van der Woude

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 april 2020, nummer 1082;

overwegende dat,

- er op 31 maart 2020 een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het realiseren van zes appartementen voor beschermd wonen in de bestaande bebouwing aan de Den Hulst 23;
- het college bevoegd is te besluiten over een aanvraag omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- de bestemming op het perceel Den Hulst 23 wordt gewijzigd naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor het realiseren van zes appartementen voor beschermd wonen;
- het besluit van het college moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan vanwege de bestemming "Wonen" op het perceel omdat appartementen hier niet zijn toegestaan;
- er geen andere mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan dan met een afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo;
- een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven voor deze aanvraag vergund kan worden;
- de verklaring van geen bedenkingen uitsluitend kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening;

gelet op het bepaalde in artikel 2.27, lid 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht;

### b e s l u i t :

1. Een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van zes appartementen voor beschermd wonen aan de Den Hulst 23 te Nieuwleusen.
2. Deze ontwerp-verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken als hiertegen geen zienswijze wordt ingediend.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 mei 2020.

De raad voornoemd,

de voorzitter,  
drs. E. van Lente

de griffier,  
J. Leegwater MSc