

Raadsvoorstel

Raadsvergadering
5-10-21

Agendapunt

Nummer
21int03586

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bloksteegweg 1

Aan de gemeenteraad.

Samenvatting voorstel

Op 8 april 2019 heeft Ambiq een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van het aantal zorgappartementen op het perceel aan de Bloksteegweg 1 en 1a te Borne. Zorginstelling Ambiq is eigenaar van de opstallen aan de Bloksteegweg 1 en 1a, kadastraal bekend als gemeente Borne, sectie E, nummer 6092 te Borne. Gezien de ontwikkelingen in de zorg is Ambiq voornemens om het aantal zorgappartementen uit te breiden van 9 naar 12 zorgappartementen.

Het voornemen is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Borne' niet mogelijk aangezien het bestemmingsplan bepaalt dat het perceel aan de Bloksteegweg 1 is bestemd voor een zorgboerderij ten behoeve van maximaal 9 zorgappartementen. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Bloksteegweg 1' opgesteld. In het bestemmingsplan is het aantal zorgappartementen gewijzigd van 9 naar 12. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een maatvoering waarin is bepaald dat de maximum oppervlakte aan gebouwen op het perceel niet meer dan 1.350 m² mag bedragen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 juli tot en met 18 augustus 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bloksteegweg 1 ongewijzigd vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen.

1 Inleiding

Zorginstelling Ambiq is eigenaar van de opstallen aan de Bloksteegweg 1 en 1a, kadastraal bekend als gemeente Borne, sectie E, nummer 6092 te Borne. Ambiq ondersteunt kinderen, jongeren en volwassenen

met een licht verstandelijke beperking. Lange tijd heeft Ambiq op 'Erve Klein Leferink' aan de Bloksteegweg 1 en 1a maar drie zorgappartementen gehad. Na de verbouwing in 2013 waren er negen zorgappartementen met elk een eigen keuken, badkamer en een ontmoetingsruimte voor gezamenlijke activiteiten. De cliënten van Ambiq aan de Bloksteegweg 1 hebben een leeftijd tussen de 18 en 50 jaar. Het gaat om cliënten met een WLZ indicatie. Het betreft (jong) volwassenen met een licht verstandelijke

beperking en bijkomende problematiek. Bij een WLZ indicatie (Wet langdurige zorg) gaat het om zorg met verblijf in een instelling. Op Erve Klein Leferink kan zowel gewoond worden als dagbesteding gevolgd worden.

Gelet op de ontwikkelingen in de zorg is Ambiq voornemens om het aantal zorgappartementen uit te breiden van negen naar twaalf zorgappartementen, waarbij de drie nieuwe zorgappartementen worden voorzien van een oppervlakte van 36 m². Ten behoeve van de uitbreiding van het aantal zorgappartementen wordt een voormalige verouderde agrarische kapschuur (met een oppervlakte van 335 m²) gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw (met een oppervlakte van 390 m²) dat qua uiterlijke verschijningsvorm passend is op het erf. Het nieuwe gebouw wordt gesitueerd ter plaatse van de te slopen kapschuur waardoor de oorspronkelijke erfopzet zoveel mogelijk behouden blijft. In het nieuwe gebouw bevinden zich drie zorgappartementen met een maximale oppervlakte van 36 m² per zorgappartement, een ruimte voor dagbesteding, een multifunctionele ruimte en een ruimte voor opslag, stalling en (fietsen)berging. Aangezien er op grond van het vigerende bestemmingsplan maximaal 9 zorgappartementen zijn toegestaan, dient het bestemmingsplan herzien te worden.

Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Borne, herziening Bloksteegweg 1' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In het ontwerpbestemmingsplan is het aantal zorgappartementen gewijzigd van 9 naar maximaal 12 zorgappartementen, waarbij voor de drie nieuwe zorgappartementen geldt dat de oppervlakte van het zorgappartement maximaal 36 m² mag bedragen. Daarnaast is er in het ontwerpbestemmingsplan een maatvoering opgenomen ten opzichte van de maximale oppervlakte aan bebouwing. Per abuis ontbreekt op grond van het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Borne) een maatvoering voor de oppervlakte aan bebouwing.

De totale oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt 1.255 m². Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt de oppervlakte aan bebouwing maximaal 1.310 m². Om de ruimtelijke kwaliteit op het erf te bewaken wordt middels dit bestemmingsplan de maximale oppervlakte aan bebouwing in de regels vastgelegd. De totale oppervlakte aan bebouwing mag op grond van het bestemmingsplan maximaal 1.350 m² bedragen.

Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bloksteegweg 1 ongewijzigd vast te stellen en gedurende zes weken ter inzage te leggen.

2 Beoogd resultaat

Een bestemmingsplan waarin de uitbreiding van het aantal zorgappartementen mogelijk wordt gemaakt en de maximum oppervlakte aan gebouwen wordt vastgelegd.

3 Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.

Alle noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en beoordeeld. De resultaten zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

1.2 Het plan past binnen het beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing.

Het perceel aan de Bloksteegweg 1 in Borne betreft een voormalig agrarisch erf waar Ambiq in het kader van het beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB) een zorgboerderij ten behoeve van mensen met een beperking gerealiseerd heeft. Het VAB-beleid is van toepassing op vrijkomende of vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing. Hieronder vallen tevens voormalige agrarische bouwpercelen die in het verleden zijn omgezet naar de bestemming 'woondoeleinden' of een andere bestemming conform het hergebruik.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Borne, actualisatie en reparatie', vastgesteld op 28 september 2010

is de bestemming voor het perceel aan de Bloksteegweg 1 gewijzigd van agrarisch bouwblok (met woning) naar de bestemming zorgboerderij teneinde de realisatie van 5 zorgappartementen mogelijk te maken. Vervolgens is op 28 december 2010 (aangevuld op 19 september 2011) verzocht om door middel van de wijzigingsbevoegdheid in het destijds geldende bestemmingsplan het aantal zorgappartementen te mogen uitbreiden van 5 naar 9. Middels het doorlopen van een wijzigingsplanprocedure is hier destijds invulling aangegeven. In dit geval is dan ook sprake van een perceel waar voorheen een agrarisch bedrijf (agrarisch bouwvlak) gevestigd was en het dus gaat om een vrijgekomen agrarisch erf waarop het VAB-beleid van toepassing is.

Voorliggend plan voorziet in hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing ten behoeve van drie extra zorgappartementen. Het betreft een uitbreiding van de bestaande zorgboerderij op het bestaande erf. De gewenste functie kan op basis van bovenstaand beleid mogelijk worden gemaakt, het perceel behoudt een maatschappelijke bestemming.

In voorliggend geval komt sloop en vervangende nieuwbouw van de verouderde agrarische schuur de ruimtelijke kwaliteit meer ten goede, dan hergebruik. De beoogde nieuwbouw behoudt een agrarische uitstraling, komt tegemoet aan de beeldkwaliteit als geheel en heeft een versterking van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg. De visuele uitstraling van de gewenste functie sluit aan bij de landelijke omgeving.

1.3 Wettelijke verplichting.

Op grond van artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb dient het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te worden gelegd. Belanghebbenden kunnen gedurende deze periode beroep instellen en/of voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in de Staatscourant, GVOP en de Week van Borne. Het plan wordt langs elektronische weg beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.1 Op basis van een anterieure overeenkomst hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De geplande ontwikkeling is een particuliere aangelegenheid. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Derhalve dient geen exploitatieplan vast te worden gesteld.

4 Kanttekeningen

Het uitbreiden van het aantal zorgappartementen aan de Bloksteegweg 1 in Borne leidt niet tot een toename van de kosten van de Wmo voor maatschappelijke ondersteuning, woningaanpassingen of rolstoelvoorzieningen voor de gemeente Borne omdat er sprake is van zorg vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Cliënten wonen volledig intramuraal (24/7 binnen de instelling). Extra navraag bij initiatiefnemer (stichting Ambiq) bevestigt dat er sprake is van zorg in natura. De zorginstelling sluit voor deze plekken een contract met het zorgkantoor.

Wel kan de uitbreiding van het aantal zorgappartementen mogelijk leiden tot een toename van de Wmo vervoerskosten. Dit maakt geen deel uit van de Wlz. Doordat er drie personen extra in de gemeente komen te wonen, kunnen hierdoor deze vervoerskosten stijgen. De jaarlijkse kosten voor de gemeente zijn beperkt, max. 1500 km, tarief per km én een opstaptarief per rit. De extra kosten voor de drie personen zijn beperkt, omdat iedereen hiervoor betaalt. Alleen als iemand een indicatie heeft, is er een financiële vergoeding tot max. 1500 km. Voor aanvullende informatie zijn de nadere regels Aanvullend Openbaar Vervoer (AOV) als bijlage bij dit voorstel toegevoegd (19int05375).

5 Kosten, baten en dekking

De kosten van de bestemmingsplanherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de kosten van aanpassing van het bestemmingsplan voor hun rekening zijn. Tevens zijn in deze overeenkomst andere

relevante zaken geregeld zoals planschade.

6 Vervolg na besluitvorming

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl worden geplaatst en analoog gedurende zes weken ter inzage worden gelegd bij de Publieksbalie. Hierbij wordt opgemerkt dat het digitale exemplaar juridisch bindend is. Diegene die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit en belanghebbenden bij het besluit kunnen gedurende de periode van zes weken beroep instellen tegen dit besluit en/of voorlopige voorziening aanvragen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Publicatie vindt plaats in de Staatscourant, de Week van Borne en het GVOP.

Voorstel

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bloksteegweg 1 ongewijzigd vast te stellen. Dit herzieningsplan bestaat digitaal uit de geometrisch bepaalde planobjecten met planidentificatienummer NL.IMRO.0147.BpBG2014hz009-vg01. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0147.BpBG2014hz009-vg01;
2. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.

Bijlage(n)

21int03533 - B&W voorstel

21ink08568 – Bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bloksteegweg 1

21bij06013 – Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Borne, herziening Bloksteegweg 1

21int03587 - Raadsbesluit

19int05375 – Nadere regels Aanvullend Openbaar Vervoer

Borne, 7-9-21

Burgemeester en wethouders van de gemeente Borne,
de secretaris, de burgemeester,

E.S.I. ter Koele

drs. J.H.R. Pierik