

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 11474-2023

Medewerker	:	Lars Olof Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	9 maart 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek IJsseldijk 115, Welsum</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Businessplan concept 'Huis achter de dijk' (IJsseldijk 115, Welsum)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Definitief ontwerp 'Huis achter de dijk'</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Erfinrichtingsplan 'Huis achter de dijk'</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, Geke Kosse, overleg Intaketafel (dd. 16 januari 2023), overleg Omgevingstafel (dd. )</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Principebesluit realisatie acht zorgstudio's IJsseldijk 115 te Welsum</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van acht zorgstudio's aan de IJsseldijk 115 te Welsum, onder de voorwaarde dat de inpassing van zorgstudio's vanuit milieu-hygiënisch oogpunt aanvaardbaar is;
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

**SAMENVATTING**

Bij de gemeente is op 13 september 2021 een verzoek binnen gekomen voor de realisatie van zorgstudio's aan de IJsseldijk 115 te Welsum. De locatie betreft een karakteristieke woonboerderij waar de initiatiefnemer woonachtig is. De oude schuur direct grenzend aan haar woning wil ze laten verbouwen tot zorgstudio's. Dit plan is strijdig met het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, wat betekent dat er een procedure voor een wijziging doorlopen moet worden. Oorspronkelijk was de gedachte om in het plan 6 zorgstudio's te realiseren, waarbij ook bekend was dat in verband met financiering mogelijk uitgebreid moest worden tot 8 zorgstudio's. Op 26 oktober 2021 heeft het college van B&W een positief principebesluit genomen waarbij uitgegaan is van 6 zorgstudio's.

Vanaf het moment dat het principebesluit in 2021 is genomen heeft het initiatief langere tijd stilgelegen. Dit omdat de financiering voor de realisatie van het plan met 6 zorgstudio's niet volledig rondgemaakt kon worden. Nu is er een bank bereid gevonden om het plan te financieren. Voorwaarde hierbij ook vanuit de bank is dat het aantal zorgstudio's wordt vergroot naar 8 stuks. Deze uitbreiding naar 8 studio's betekent dat het vorige principebesluit geactualiseerd dient te worden. Daarnaast heeft ook de bank haar wens uitgesproken om het college van B&W een hernieuwde uitspraak te laten doen over medewerking aan het initiatief. Het college heeft besloten medewerking te verlenen aan het initiatief.

## INLEIDING

### *Het concept 'Huis achter de dijk'*

De bewoner en tevens initiatiefnemer van de locatie IJsseldijk 115 in Welsum wil in de schuur achter haar woning een kleinschalig woonzorg-concept met de titel 'Huis achter de dijk' realiseren. In bijlage 2 bij dit principevoorstel is een businessplan opgenomen waarin het concept in meer detail beschreven staat. De belangrijkste punten samengevat:

- **Initiatiefnemer:** De initiatiefnemer woont op de locatie aan de IJsseldijk 115. 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.
- **Bewoners:** 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 (zpz VG 5, 6, 7 of 8).
- **Zorgsituatie:** 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.
- **Financiering:** In het project Huis achter de Dijk zijn zorg en wonen gescheiden zaken, en zijn als zodanig gescheiden in de exploitatiebegroting. De zorg wordt gefinancierd door bewoners uit hun PGB op basis van de WLZ. Het wonen en bijkomende servicekosten wordt gefinancierd door de bewoners vanuit hun Wajonguitkering. Er wordt expliciet geen beroep gedaan op de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO).
- **Indeling schuur:** 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 miva-badkamer.

### *Ruimtelijke impact: oude en nieuwe situatie*

Feitelijk zal er op het erf van de IJsseldijk 115 zelf qua bebouwing niet veel veranderen. De woning, de daaraan grenzende schuur en de paardenstal die gezamenlijk de karakteristieke uitstraling van de locatie bepalen blijven intact. 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 m<sup>2</sup> aan bebouwing zal met het initiatief niet toenemen. In onderstaande twee figuren zijn de bestaande en beoogde situatie opgenomen. Als bijlage 3 en bijlage 4 bij dit collegevoorstel zijn respectievelijk het definitieve ontwerp en het erfinrichtingsplan opgenomen. In het erfinrichtingsplan is opgenomen op welke manier er met parkeren wordt omgegaan (op eigen terrein), op welke locatie de nood- en hulpdiensten eventueel opgesteld kunnen worden en op welke manier het erf landschappelijk wordt ingepast.



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'

### Principeverzoek

Het eerste principeverzoek om voor dit initiatief af te wijken van het bestemmingsplan dateert van 13 september 2021 (bijlage 1). Het plan is strijdig met het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, wat



betekent dat er een procedure voor een wijziging doorlopen moet worden. Oorspronkelijk was de gedachte om in het plan 6 zorgstudio's te realiseren, waarbij ook bekend was dat in verband met financiering mogelijk uitgebreid moest worden tot 8 zorgstudio's. Op 26 oktober 2021 heeft het college van B&W echter een positief principebesluit genomen waarbij uitgegaan is van 6 zorgstudio's.

Vanaf het moment dat het principebesluit in 2021 is genomen heeft het initiatief langere tijd stilgelegen. Dit omdat de financiering voor de realisatie van het plan met 6 zorgstudio's niet volledig rondgemaakt kon worden. Nu is er een bank bereid gevonden om het plan te financieren. Voorwaarde hierbij ook vanuit de bank is dat het aantal zorgstudio's wordt vergroot naar 8 stuks. Deze uitbreiding naar 8 studio's betekent dat het vorige principebesluit geactualiseerd dient te worden. Daarnaast heeft ook de bank haar wens uitgesproken om het college van B&W een hernieuwde uitspraak te laten doen over medewerking aan het initiatief. Het college wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan het initiatief.

## **BEOOGD RESULTAAT**

Een principebesluit om medewerking te verlenen aan de procedure om te komen tot juridisch-planologische borging in het bestemmingsplan van het woonzorg-initiatief 'Huis achter de dijk' aan de IJsseldijk 115 in Welsum.

## **KADER**

Wet ruimtelijke ordening  
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (2021)  
Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

## **ARGUMENTEN**

### *1.1 Initiatief past niet in bestemmingsplan, daarom wijziging nodig*

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (2021) 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 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*

Verwacht wordt dat uit de milieu-planologische onderzoeken blijkt dat het plan vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Op het perceel ligt de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Deze dubbelbestemming is bedoeld om te kunnen voorzien in de aanleg, onderhoud en het beheer van (hoofd)waterkeringen. Extra aandacht aan het wateraspect zal aan de orde komen in het vooroverleg met Het Waterschap.

Het erf krijgt een kwaliteitsimpuls door de realisatie van appartementen (vernieuwing van de bebouwing die in vervallen staat begint te geraken) en vernieuwde bijgebouwen op het voorerf. Het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak blijft gelijk. Daarnaast worden er op het erf maatregelen genomen om het

geheel landschappelijk in te passen. Het erfinrichtingsplan, als bijlage 4 bij dit collegevoorstel opgenomen, zal als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen.

#### **Voorwaarden herontwikkeling**

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

#### **DRAAGVLAK**

Initiatiefnemers hebben (mondeling) aangegeven dat met de directe burens afstemming is geweest over het initiatief, en dat zij hier positief tegenover staan. Het gaat om een locatie in het buitengebied en er zijn relatief weinig directe omwonenden en betrokkenen (de dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 200 meter). Maatschappelijk bestaat er veel draagvlak voor een woonzorginitiatief als deze, getuige ook de vele vraag die er volgens de initiatiefnemers is voor een dergelijke woonstudio (wat ook bevestigd wordt in de woonvisie Olst-Wijhe).

#### **DUURZAAMHEID**

N.v.t.

#### **RISICO'S (financieel/juridisch)**

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. 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 initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

#### **AANPAK/UITVOERING**

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het principebesluit. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld door de gemeente en ondertekend beide partijen. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen, in overeenstemming met de gemeente, verder uit te werken en om nadere onderzoeken uit te voeren. Op basis van de definitieve plannen wordt het ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld door een stedenbouwkundig bureau.

Dit bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze ten aanzien van het plan naar voren te brengen. Eventuele zienswijzen worden meegewogen wanneer het bestemmingsplan voor definitieve vaststelling wordt voorgelegd aan het college van B&W en vervolgens de gemeenteraad.