
REGULIERE BOUWVERGUNNING met PROJECTBESLUIT (3.10 Wro)

Nummer : BA 2010227
Verzonden : 4 APR. 2011 , nr. 3908

BESLUIT

Gelet op het bepaalde in de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening, het Bouwbesluit, de Bouwverordening, de Algemene wet bestuursrecht en het Mandaatbesluit besluiten wij:

1. met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen voor de functieverandering naar zorginstelling bestaande uit:
 - de functieverandering van agrarische schuur naar 5 zorgappartementen;
 - de legalisatie van het gebruik van de bestaande woningen met totaal 12 zorgvertrekken in het plangebied, zoals deze werden gebruikt ten tijde van bovenstaande aanvraag van 30 juli 2010;
aan de Haarlosesteeg 4 in Haarlo (Geesteren, sectie L, nummers 556 en 557), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.1859.PBBGB20100014-0100 met de bijbehorende bestanden, zoals het als ontwerpprojectbesluit ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de versie Gbkn juni 2010;
2. voor het projectbesluit geen exploitatieplan vast te stellen zoals is bedoeld in artikel 6.12 Wro, omdat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd;
3. aan ProWonen, gevestigd op het adres Tedinkweide 2 in Borculo, de reguliere bouwvergunning voor het veranderen van een opslagschuur naar appartementen op het adres Haarlosesteeg 4 in Haarlo (kadastrale gegevens: gemeente Geesteren, sectie L en nummers 556 en 557) te verlenen. De bijgevoegde en gestempelde tekeningen en overige bescheiden maken deel uit van deze vergunning.

Voorwaarden

Het is belangrijk dat u zich houdt aan de tekeningen die bij deze vergunning horen. U moet het bouwplan uitvoeren zoals dat op de gestempelde tekeningen is aangegeven. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

- De hemelwaterafvoer moet voldoende capaciteit hebben.
- U moet de constructieberekeningen en –tekeningen uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter beoordeling bij ons indienen.

Opmerkingen ten aanzien van het Gebruiksbesluit

Volledigheidshalve wijzen wij u op het volgende. Het Gebruiksbesluit stelt een aantal voorwaarden aan bouwwerken. Wij adviseren u hiermee rekening te houden. Voor uw bouwplan is het volgende van toepassing:

- Het gebouw moet zijn voorzien van een ontruimingsinstallatie die voldoet aan de NEN 2575, uitgave 2004 en aan een door ons goedgekeurd programma van eisen als bedoeld in deze norm.
- Het gebouw moet zijn voorzien van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking met rechtstreekse doormelding en die voldoet aan de NEN 2535, uitgave 1996 en NEN 2535/A1, uitgave 2002 en aan een door ons goedgekeurd programma van eisen als bedoeld in deze norm.
- Deze brandmeldinstallatie moet worden aangesloten op de bestaande brandmeldinstallatie van het hoofdgebouw.

AANWIJZINGEN BIJ DE UITVOERING

Bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet u zich aan een aantal regels houden. Deze vindt u in de **groene bijlage** bij dit besluit.

OVERWEGINGEN

Op grond van het bepaalde in de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening hebben wij ten aanzien van uw aanvraag bouwvergunning en het projectbesluit het volgende overwogen:

1. Bestemmingsplan

Het perceel waarop u gaat bouwen ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied Borculo" geldt. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch kernrandgebied" voorzien van een agrarisch bouwperceel. Uw bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan. Deze bestemming laat niet toe dat op het perceel de bebouwing wordt gebruikt voor zorgwoningen/zorginstelling.

In artikel 46 lid 3 van de Woningwet is opgenomen dat, als een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, wij deze aanvraag moeten beschouwen als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit, zoals bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

2. Projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening

De gemeenteraad kan met toepassing van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit nemen als voor het project een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven.

De gemeenteraad heeft op 1 juli 2008 besloten de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen te delegeren aan het college. Dit besluit is op 16 juli 2008 bekendgemaakt door het ter inzage te leggen in de Gemeentewinkel en te publiceren in "BerkeBericht". Het verzoek om het nemen van een projectbesluit voldoet aan de voorwaarden van het delegatiebesluit. Wij zijn daarom bevoegd om op dit verzoek te beslissen.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het bouwplan waarvoor het projectbesluit wordt gevraagd is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor het nemen van het gevraagde projectbesluit. Ook is hierin de toekomstige bestemming aangegeven. Daarmee komt voor het plangebied het bestemmingsplan "Buitengebied Borculo" te vervallen.

De notitie "Functie verandering naar zorgboerderij aan de Haarlosesteeg 4 in Haarlo" van 18 maart 2011 is als bijlage aan dit besluit toegevoegd en maakt als zodanig onderdeel uit van dit besluit.

Inspraak

Op 1 juli 2008 besloot de gemeenteraad ook om voorafgaand aan het nemen van een projectbesluit eerst toepassing te geven aan de gemeentelijke Inspraakverordening en de uniforme algemene voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb).

Het verzoek om het nemen van een projectbesluit is in overeenstemming met de Inspraakverordening voor iedereen ter inzage gelegd. Van deze ter inzage legging is kennis gegeven. In overeenstemming met artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg plaatsgevonden met Gedeputeerde Staten van Gelderland, de VROM-Inspectie (Regio Oost) en het Waterschap Rijn en IJssel.

De resultaten van de inspraakprocedure en van het overleg volgens artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing bij dit projectbesluit. Eén en ander in overeenstemming met artikel 5.1.3 lid 1 onder e van het Besluit ruimtelijke ordening.

Ontwerp

Van 19 januari 2011 tot en met 1 maart 2011 heeft gedurende zes weken voor iedereen het ontwerp projectbesluit "Buitengebied Haarlosesteeg 4 Haarlo (2010)" en de ontwerpbouwvergunning met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen.

Van deze ter inzage legging hebben wij op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven langs de elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 18 januari 2011 en door aanplakking op het gemeentelijk publicatiebord.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp van het projectbesluit is één zienswijze ingediend tegen het ontwerp van het projectbesluit.

Zienswijze:

Indiener geeft het volgende aan:

1. Van enige agrarische activiteit is geen sprake, er is geen enkel aantal grootvee-eenheid aanwezig, dan wel wordt er op bedrijfsmatige wijze gewas verbouwd om te spreken van een agrarisch bedrijf, het wonen is de hoofdfunctie. Het lijkt ons dan ook logisch dat wordt aangegeven dat in het nieuwe bestemmingsplan de agrarische bestemming vervalt, zodat verdere uitbreiding in de toekomst wordt uitgesloten.
2. Het begrip zorgfunctie is niet aanwezig. Er is geen directe relatie tussen de sociaal-medische opvang en de bedrijfsactiviteiten. Er is immers geen sprake (meer) van een agrarisch bedrijf. Er is ook geen sprake van een agrarische "nevenactiviteit" daar er immers geen sprake is van enige agrarische activiteit of dat men zich richt op ex-agrariërs. Het is puur de vestiging van een zorginstelling, waarbij het maken van vogelhuisjes en bakken van appeltaart gebruikt wordt als dekmantel om een complete zorginstelling goedkoop te vestigen op ex-agrarische grond.
3. Er hoeft door de eigenaar op geen enkele manier gecompenseerd te worden in de vorm van bijvoorbeeld aanleg van nieuwe natuur, zoals gebruikelijk is bij dit soort functiewijzigingen.
4. Op het terrein woont 24 uur per dag een beheerder en er zijn ook mensen die zelfstandig kunnen wonen, dit houdt in dat iedereen de appartementen kan huren als ware het een appartementenverhuurbedrijf. Er zou dus op zijn minst een eis gesteld moeten worden aan de bewoners (medische indicatie) en aan de beheerder (opleidingseisen) en wie de beheerder vervangt bij diens afwezigheid.
5. De leegloop van Haarlo wordt op deze manier gestimuleerd, immers als de gemeente geen medewerking verleent aan de plannen is de kans groot dat de eigenaar een ander pand in het centrum van Haarlo gaat gebruiken. De eigenaar heeft immers een prima pand leegstaan en laat dit verpauperen. De gemeente heeft een taak om kleine kernen tegen verpaupering te beschermen.
6. Voor de bewoners (zonder agrarische achtergrond) is wonen in een gemeenschap een betere keus dan achteraf op een ex-boerderij waar contact met de Haarlose gemeenschap bij voorbaat moeilijker is dan als men in de kern woont.
7. Er is geen kwaliteitsverbetering, alleen maar meer overlast voor de buurt.
8. Er is geen maximum aantal bewoners genoemd dat mag overnachten.
9. Er is niet benoemd wat voor medische indicatie bewoners moeten hebben.
10. Er is niet benoemd welke opleiding de beheerders moeten hebben.
11. De appartementen zijn prima geschikt voor zelfstandige bewoning. Als dit mogelijk is zou men alle bewoning en verhuur van appartementen onder zorg kunnen laten vallen en men onbepikt kunnen wonen in vrijkomende agrarische bebouwing, als men maar een "toezichthouder" heeft en wat agrarisch knutselt.

De reactie van de gemeente

1. In het besluit staat dat voor het gebied van het projectbesluit de huidige bestemming vervalt. Daarnaast wordt voor de invulling van de toekomstige bestemming in het besluit verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing staat op pagina 20 dat het perceel aan de Haarlosesteeg in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied naar verwachting de bestemming "Maatschappelijk – Zorginstelling" gaat krijgen. Dit is op dit moment nog niet helemaal zeker, omdat de methodiek van het nieuwe bestemmingsplan nog niet helemaal vastligt. In een projectbesluit wordt verwacht dat de gemeente aangeeft wat de nieuwe bestemming gaat worden. Gezien het ontbreken van agrarische activiteiten is het

onwaarschijnlijk dat er in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied een agrarische bestemming aan het perceel wordt gegeven.

2. In de ruimtelijke onderbouwing op pagina 20 wordt duidelijk aangegeven dat het hier om een zorginstelling als hoofdfunctie gaat. Bij deze zorginstelling zijn nevenfuncties ten behoeve van de dagbesteding mogelijk. Hierbij kan inderdaad gedacht worden aan het maken van vogelhuisjes en appeltaarten. Volgens het beleid dat beschreven is in de kadernota Functies zoeken Plaatsen zoeken Functies (FzPzF) is het mogelijk om bestaande agrarische bebouwing te gebruiken voor zorg. Zorginstellingen mogen hier dan ook gebruik van maken, wel moet er dan eerst een planologische procedure worden gevolgd. De dagbesteding is dan ook geen dekmantel om dit plan mogelijk te maken.
3. In kadernota FzPzF wordt aangegeven dat het gebruik van de bestaande bebouwing als verevening wordt gezien om dit mogelijk te maken. Het is waar dat er bij andere aanvragen om functieverandering gevraagd wordt om bijvoorbeeld nieuwe natuur aan te leggen. Volgens het beleid wordt zorg als functie als speerpunt gezien en daarvoor gelden dan ook andere uitgangspunten.

De indieners hebben het onder punt 5 over de verpaupering van het centrum van Haarlo. Door initiatieven als deze toe te staan wordt ook de leegstand in het buitengebied tegengegaan. Deze leegstand van het buitengebied kan ontstaan doordat de komende jaren vele agrariërs stoppen.
4. Doordat er meer dan 4 uur per dag toezicht is deze ontwikkeling niet binnen een normale woonfunctie. In de reactie op de zienswijze die is ingediend door de Berkelhof wordt het volgende aangegeven, waardoor blijkt dat er sprake is van zorg: *“er is geen sprake van dat er 24 uur per dag een beheerder woont. In het kader van de te verlenen 24-uurs zorg is er wel altijd een medewerker aanwezig (slaapdienst).”*

Voor de ruimtelijke uitstraling is het niet van belang dat er opleidingseisen worden gesteld aan de begeleiders. Dit is dan ook niet te regelen in een projectbesluit. Uit de reactie van de Berkelhof blijkt dat zij wel kwaliteitseisen hebben en daar ook waarde aan hechten.
5. De aanvrager heeft het plan ingediend en wil graag op deze locatie een zorginstelling vestigen. De gemeente heeft in haar beleid staan dat zij agrarische bebouwing in wil zetten voor zorgbehoevende. Deze locatie ligt dusdanig dicht bij Haarlo dat het de leegloop van Haarlo niet stimuleert. Nieuwe functies in en om Haarlo kunnen juist een stimulans voor Haarlo zijn. Het is aan ondernemers of zij zich wel of niet in Haarlo willen vestigen. Naast ontwikkelingen in de kernen zijn de ontwikkelingen in het buitengebied, zoals de stoppende agrariërs en de daardoor vrijkomende bebouwing, ook een belangrijk thema van de gemeente.
6. De locatie van de zorginstelling is aan de toegangsweg van Haarlo. Er is geen sprake van een geïsoleerde ligging ver van Haarlo of een andere gemeenschap. De afstand vormt daarom ook geen belemmering om niet deel te nemen aan het activiteiten binnen de gemeenschap Haarlo. Uit de reactie van de Berkelhof blijkt dat zij de afstand tot het dorp niet als belemmerend ervaren.
7. Er wordt aangegeven dat de zorginstelling in het centrum van de kern moet komen. De aanvrager bepaalt voor welke locatie hij een aanvraag indient. De gemeente moet de ingediende aanvraag beoordelen.

Een locatie midden in Haarlo is volgens de indieners goed voor de integratie met de gemeenschap. Zoals onder 6 is aangegeven zijn er goede mogelijkheden voor integratie op de huidige plek net buiten Haarlo. Uit de reactie van de Berkelhof blijkt dat zij geen klachten over overlast hebben gekregen.
8. In het ontwerpprojectbesluit wordt aangegeven dat het gaat om 5 appartementen en 12 vertrekken. Dit betekent dat er ruimte is voor 17 personen om te blijven slapen. Mocht er een uitbreiding van dit aantal gewenst zijn dan past dit niet binnen dit projectbesluit en is dan ook niet mogelijk.
9. Deze medische indicatie is niet relevant voor de ruimtelijke afweging die er met dit projectbesluit wordt gemaakt. De Berkelhof heeft nogmaals aangegeven op welke doelgroep zij zich richten: *“De doelgroep van de Berkelhof bestaat uit mensen met een verstandelijke beperking. De Berkelhof heeft geen behandelvergunning. Dat betekent dat mensen met een hoge (zware) indicatie of mensen met terbeschikkingstelling (tbs) bij ons niet terecht kunnen! Het is daarbij ondenkbaar dat er een woonplek wordt aangeboden zonder dat er sprake is van het aanbieden van zorg”*. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ook al ingegaan op de doelgroep (pagina 2).
10. Zie hiervoor reactie 4.

11. Er wordt in de bouwaanvraag een duidelijke aanvraag gedaan naar zorg. Ook de reactie van de Berkelhof op de ingediende zienswijze bevestigt dit. Deze aanvraag beoordelen wij. Met het projectbesluit ontstaat geen mogelijkheid voor het vestigen van zelfstandige woningen. Mocht er bij controle blijken dat er geen zorgfunctie meer aanwezig is dan past dit niet binnen het projectbesluit. Op dat moment wordt er gekeken welke maatregelen er moeten worden genomen. In zijn algemeenheid is handhavend optreden overigens nooit uit te sluiten als het ontwikkelingen worden die in strijd zijn met het projectbesluit en met het ruimtelijk beleid.

Het projectbesluit "Buitengebied Haarlosesteeg 4 Haarlo (2010)" hebben wij voorbereid in overeenstemming met artikel 3.11 lid 2 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het projectbesluit voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een projectbesluit.

Exploitatie

In artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is onder meer bepaald dat bij de vaststelling van een projectbesluit kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het projectbesluit begrepen gronden op een andere manier is verzekerd.

Wij zijn met u een overeenkomst aangegaan waardoor het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het projectbesluit "Buitengebied Haarlosesteeg 4 Haarlo (2010)" begrepen gronden op een andere manier is verzekerd, zodat daarvoor geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

3. Welstand

De Welstandscommissie van het Gelders Genootschap heeft op 31 augustus 2010 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat uw bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de Welstandscommissie over.

4. Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2003 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag hiermee in overeenstemming is. Wel hebben wij een aantal aanvullende voorwaarden gesteld. Deze voorwaarden hebben wij hierboven onder het kopje besluit al weergegeven.

5. Bodem

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd. Wij hebben het onderzoeksrapport beoordeeld. Er blijken geen milieuhygiënische belemmeringen te zijn die de uitvoering van uw bouwplan verhinderen.

6. Ontvangst bouwaanvraag

Wij hebben de ontvangst van uw bouwaanvraag op 10 augustus 2010 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "BerkelBericht". Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen zienswijzen ingekomen.

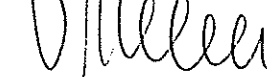
Borculo, 29 maart 2011,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,

de burgemeester,


drs. A.G. Dekker.


mr. H.L.M. Bloemen.

Beroep

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen in beroep gaan. U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, één dag na het versturen van dit besluit. Uw beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen.

Wat moet er altijd in uw beroepschrift staan?

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw beroepschrift verstuurt;
- het besluit waartegen u in beroep gaat;
- de reden waarom u beroep aantekent.

Let er op dat u een handtekening onder uw beroepschrift zet.

Voor de rechtbank is het belangrijk dat u een kopie van het besluit meestuurt.

Voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat blijft het besluit geldig totdat de rechter over uw beroep heeft beslist. Misschien kunt u de beslissing in beroep niet afwachten. U kunt dan bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al in beroep bent gegaan. U moet dan duidelijk aangeven dat het uitvoeren van dit besluit voor u ernstige gevolgen heeft. De rechter kan dan beslissen of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht. U kunt uw verzoek sturen naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Zutphen, Postbus 205, 7200 AE in Zutphen. Let er op dat u een kopie van het beroepschrift meestuurt. Voor dit verzoek moet u griffierecht betalen. U krijgt hierover een brief van de rechtbank.