

RAADSVERGADERING d.d. 31 januari 2019

Zaaknummer	Z-17-013651
Voorstelnummer	DOC-18-068359
Onderwerp	Uitbreiding de Tulp Andijk
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen/Dirk Kuipers
Afdelingshoofd(en)	

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik van 11 december 2018;

gelet op het raadsbesluit van 14 december 2017, waarin de raad een amendement heeft aangenomen aangaande de Tulp;

overwegende dat:

- de punten 1 en 2 van het amendement in tegenspraak zijn met elkaar nu punt 1 uitgaat van het bestemmen tot “Maatschappelijk Zorgboerderij” exclusief (beheerders)woning en uitbreiding en punt 2 van het amendement bepaalt dat de bijbehorende tekening, die wel uitgaat van een (beheerders)woning en uitbreiding, als uitgangspunt geldt voor de verdere uitwerking;
- hierdoor onduidelijk is welke randvoorwaarden aan punt 3 van het amendement, het aangaan van een anterieure overeenkomst, moeten worden gesteld;
- in het geval uw raad extra ruimte wil geven aan de maatschappelijke functie op deze locatie hieraan voorafgaand, op grond van de door uw raad vastgestelde notitie Participatie ruimtelijke plannen”, een kaderstellende startnotitie moet worden voorgelegd;

b e s l u i t

1. De huidige bestemming van de in gebruik zijnde grond/bebouwing voor de dagopvang te wijzigen in “Maatschappelijk - Zorgboerderij”, zodra voorafgaand hieraan met initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten betreffende de vergoeding van de kosten van de procedure en het afdekken van het risico op planschade;
2. De bij dit besluit behorende kaderstellende startnotitie de Tulp vast te stellen en de bestemmingsplanprocedure voor uitbreiding te starten zodra aan de kaders is voldaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 31 januari 2019.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Uitbreiding de Tulp, Kleingouw 153 Andijk

Aanleiding

In de raadsvergadering van 14 december 2017 is het amendement aangaande de Tulp, na wijziging, unaniem aangenomen.

De wijziging betrof het schrappen van de tekst: *“inclusief uitbreiding en inpandige beheerderswoning”*.

Het amendement houdt in dat uiterlijk in de raadcyclus van mei 2018 een bestemmingsplanwijziging aan de raad wordt voorgelegd, waarbij in ieder geval de volgende kaders worden gehanteerd:

1. De bestemming wordt: “Maatschappelijk - Zorgboerderij”;
2. De tekening in de bijlage wordt als leidraad genomen, waarbij het gebied met de aanduiding E buiten beschouwing wordt gelaten;
3. Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten, waardoor de kosten die voor de wijziging nodig zijn door de aanvragers worden gedragen.

Uitwerking van het amendement met de bijbehorende punten 1 t/m 3.

Bij het bestemmen naar “Maatschappelijk - Zorgboerderij” (punt 1, waarin de uitbreiding en beheerderswoning is geschrapt), moet op grond van het tweede punt van het amendement rekening worden gehouden met de tekening in de bijlage (die nog uitgaat van uitbreiding en een inpandige beheerderswoning). Dit vraagt om een nadere afweging en standpuntbepaling van de raad, omdat beiden niet onderling met elkaar verenigbaar zijn. Daarnaast moeten de wijzigingen passen binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Dit voorstel voorziet er in om duidelijkheid van uw raad te verkrijgen.

Indien we punt 1 van het amendement volgen dan is feitelijk besloten tot sec het legaliseren van de huidige situatie. Op dit moment is namelijk meer ruimte voor de dagopvang in gebruik genomen dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

Het verzoek behelst echter de zorgfunctie uit te breiden van dagopvang naar ook nachtopvang. Indien uw raad de locatie ruimtelijk geschikt acht voor een uitbreiding van de zorg, dan dient op grond van de notitie “Participatie ruimtelijke plannen” dit vooraf te gaan door een kaderstellende startnotitie. Wij menen er goed aan te doen op voorhand een kaderstellende startnotitie bij te voegen als uw raad instemt met uitbreiding.

In deze startnotitie worden de volgende kaders voor uitbreiding aangegeven:

1. Binnen het “nieuwe” bouwvlak is één in de zorgruimte geïntegreerde beheerderswoning toegestaan;
2. Het huidige bouwvlak mag een kwartslag worden gedraaid met instandhouding van de huidige oppervlakte van het bouwvlak en gelijktijdige sanering van de kas aan de westzijde;
3. Het bebouwingspercentage is maximaal 60% van het “nieuwe” bouwvlak, conform de regels behorende bij de bestemming: “Maatschappelijk - Zorgboerderij”;
4. De maximale goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 3 en 8,5 meter;
5. De bestemming van de buiten het bouwvlak liggende gronden blijft “Agrarisch”;
6. Er dient een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing te zijn, waarin aandacht is besteed aan onder meer de landschappelijke inpassing van het plan en de milieuregelgeving;

7. Voorafgaand aan de start van de bestemmingsplanprocedure dient een anterieure overeenkomst en planschadeverklaring te zijn gesloten ter borging van de kaders en ter afdekking van de gemeentelijke kosten en het risico van planschade.

Voorstel

1. De bestemming van de huidige in gebruik zijnde grond/bebouwing voor de dagopvang te wijzigen in “Maatschappelijk - Zorgboerderij”, zodra voorafgaand hieraan met initiatiefnemer een overeenkomst is gesloten betreffende de vergoeding van de kosten van de procedure en het afdekken van het risico op planschade;
2. De bij dit besluit behorende kaderstellende startnotitie de Tulp vast te stellen en de bestemmingsplanprocedure voor uitbreiding te starten zodra aan de kaders is voldaan;

Beoogd resultaat

Duidelijkheid te scheppen voor wat betreft de aanvraag om uitbreiding van de Tulp te Andijk.

Argumenten

- 1.1 *dit volgt rechtstreeks uit het amendement, zodat hiermee gevolg wordt gegeven aan het raadsbesluit/amendement van 14 december 2017;*
- 2.1 *hiermee wordt duidelijk of uw raad een verdere uitbreiding voorstaat en in welke omvang zo'n uitbreiding dan mogelijk is, afgezet tegen het gemeentelijk en provinciaal beleid;*
- 2.2 *hiermee wordt voor zowel aanvrager als omgeving duidelijkheid gegeven over de randvoorwaarden waarbinnen een eventuele uitbreiding wordt toegestaan.*
- 2.3 *hiermee kan het verzoek van aanvrager verder worden behandeld.*

Kanttelingen

Financiën

Indien het komt tot een uitbreiding sluiten we met aanvrager een exploitatieovereenkomst, waarin de gemeentelijke kosten worden afgedekt.

Uitvoering/evaluatie

De raad heeft aangegeven dat de bestemming moet worden gewijzigd naar “Maatschappelijk - Zorgboerderij”. Een binnenplanse wijziging is in dit geval niet mogelijk. Artikel 3.7.21 van het bestemmingsplan “Buitengebied” biedt weliswaar een mogelijkheid voor het wijzigen van de bestemming “Agrarisch” naar “Maatschappelijk - Zorgboerderij”, maar een voorwaarde daarbij is dat de nieuwe functie wordt ondergebracht in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen.

In dit geval voorziet de aanvraag in sloop van een deel van de bestaande kassen en het elders bouwen van de zorggebouwen. Dit houdt in dat voor het wijzigen van de bestemming voor deze locatie een afzonderlijk bestemmingplan is vereist. De bestemmingsplancycclus treft u bijgaand aan. Voorafgaand daaraan zullen we met de aanvrager een anterieure overeenkomst moeten sluiten waarbij we de hierboven aangegeven kaders in acht nemen.

Communicatie

Gelijktijdig met de verzending van de stukken naar de commissie Ruimte zijn deze ook ter kennis gebracht aan de aanvrager en de directe omgeving, evenals de vergaderdata van de beide commissies en uw raad.

Bijlagen

- IVR-17-05212 Amendement raad van 14-12-2017;
- Doc-18-069122 Kaderstellende startnotie de Tulp Andijk met bijbehorende bijlagen;
- Doc-18-069126 Bestemmingsplancyclus.

Commissie

Behandeld in de commissie Ruimte d.d. 11 januari 2019.

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 18 januari 2019.