

QuickScan ruimtelijke onderbouwing

project: bestemmingswijziging nabij Berkenweg 9 / 13 te Doornspijk
Opdrachtgever: Harry Frens Vastgoed BV dhr. H. Frens
Datum: 28-2-2019

Eigendomssituatie

Het (samengestelde) perceel Berkenweg 13 en 9 Doornspijk, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie D, nummers 4425, 4426, 4427, 4694 en 4883 zijn eigendom van:

Harry Frens Vastgoed BV
Schootbruggeweg 4
8085 RW Doornspijk hierna te noemen: "initiatiefnemer"

Aanleiding en plan

We komen op de Noord Veluwe en met name binnen de maatschappelijke zorg al jarenlang een (oplopend) aantal moeilijk oplosbare (woon/zorg) situaties tegen.

Het gaat om een uiteenlopende groep mensen waarbij het (woon)gedrag als onbegrepen kan worden bestempeld. Daarbij het feit dat deze mensen veelal niet kunnen worden opgevangen in reguliere woningen in de wijk, omdat juist hier overlast is ontstaan door het onbegrepen gedrag.

Ook in reguliere instellingen voor maatschappelijke zorg, zoals de instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang, zijn deze mensen moeilijk blijvend te plaatsen.

In 2018 bleek vastgoedondernemer Harry Frens bereid te zijn om zich te oriënteren op een kleinschalige locatie, prikkelarm en buiten de wijk gelegen en om die locatie dusdanig te transformeren dat de locatie geschikt kan zijn voor de opvang en het wonen van 8 personen met onbegrepen (woon)gedrag. In de loop van dat jaar viel het oog op een kleinschalig park aan de Berkenweg in Doornspijk, gemeente Elburg. Deze locatie is gelegen aan de rand van de zandverstuiving op 3 km van de dorpskern van Doornspijk, waar de voorzieningen zijn gelegen.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012. Actualisatie 2018" is vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg op 28-01-2019. Ingevolge het bestemmingsplan geldt voor de locatie de bestemming "wonen" en "recreatie – verblijf"

Beleid

Kort na de zomer van 2018 werd de locatie aan de Berkenweg aangekocht door Harry Frens en daarna zijn er diverse overleggen gevoerd met de gemeente Elburg over de inrichting van de locatie en de invulling die wij er met elkaar aan willen geven. De gemeente Elburg heeft aangegeven de problematiek van de genoemde personen te herkennen en daar binnen de eigen gemeente ook oplossingen voor te zoeken. Eind 2018 werd bekend dat de gemeente Elburg medewerking wil verlenen aan de herbestemming van het gebied waar het park aan de Berkenweg is gelegen.

Bestaande situatie

Het terrein met een oppervlakte van circa 8550m² is nu ingericht in drie onderdelen:

- 9 recreatie chalets
- 1 woning met 'aanleun' woning voor mantelzorg aan Berkenweg nummer 9 en 9A
- 15 recreatiewoningen en een bedrijfswoning deze woningen worden bewoond door arbeidsmigranten. Er is dus sprake van gedoogbeleid door de gemeente Elburg.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie veranderen deze naar:

- Op het meest noordelijke terrein worden 9 woonplekken gerealiseerd waarvan 8 voor personen met onbegrepen gedrag en één voor de begeleider/toezichthouder. Deze woonplekken worden veelal ondergebracht in de bestaande units op het terrein voor zover deze daarvoor geschikt zijn. De beplanting en inrichting van het terrein wordt zodanig gehandhaafd of aangevuld dat ieder zijn eigen buitenruimte heeft en er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Rondom het terrein wordt een hekwerk geplaatst met een aantal doorgangen. Aan de noordhoek komt een tijdelijke toegangspad.
- Aan de Berkenweg worden de bestaande woningen en een aantal bijgebouwen op nummer 9 en 9A gesloopt om plaats te maken voor twee nieuwe vrijstaande woningen.
- De 16 recreatiewoningen krijgen een definitieve status. Hiermee wordt de feitelijk bestaande toestand gelegaliseerd.

Nieuw bestemmingsplan

Na wijziging zal de bestemming ruimte bieden aan:

- 9 kleine woningen (tiny houses) met een inhoud van maximaal 375m³. Het gaat daarbij om maatwerk wonen, maar wel permanent. Bewoners zijn dus ingeschreven in de gemeente Elburg.
- 2 vrijstaande woningen met bijgebouwen aan de Berkenweg.
- 16 woningen voor permanente bewoning.

Parkeren en verkeer

Uitgangspunt bij (her)ontwikkeling is dat voor het parkeren zoveel als mogelijk op het eigen terrein moet worden voorzien overeenkomstig de door de gemeente Elburg vastgestelde parkeernota.

- Voor de kleine woningen in het betreffende zorgsegment is geen norm bepaald. Het lijkt logisch de norm voor 'kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)' aan te houden. Deze is 0,7 parkeerplaats per woning. Bij 9 eenheden betekent dit $9 \times 0,7 = 6,3$ parkeerplaatsen. Afgerond zijn dit 7 parkeerplaatsen die gemakkelijk op het terrein gerealiseerd kunnen worden.
- De parkeernorm voor de vrijstaande woningen aan de Berkenweg is minimaal 2,5 parkeerplaatsen op eigen erf. Afgerond betekent dat 3 parkeerplaatsen bij elke woning.
- Ook voor de 16 woningen geldt de norm voor sociale huurwoningen. Bij 16 eenheden betekent dit $16 \times 1,8 = 28,8$ parkeerplaatsen. Afgerond zijn dit 29 parkeerplaatsen die op het terrein gerealiseerd zullen gaan worden.

Bodem

Ten behoeve van de nieuwbouw en de bestemmingsplanwijziging zal, overeenkomstig de bestaande wetgeving, tijdig een verkennende bodemonderzoek worden uitgevoerd. Gezien de tot nu bekende geschiedenis van het perceel is het niet de verwachting dat dit een belemmering op zal leveren voor de beoogde ontwikkeling.

Asbest

Voordat met de sloopwerkzaamheden een aanvang gemaakt zal worden zal er, overeenkomstig de bestaande wetgeving, een asbestinventarisatie worden uitgevoerd. Gezien de leeftijd van de bebouwing(en) bestaat de kans dat er in bouwkundige delen asbest aanwezig zal zijn. Aangetroffen asbesthoudende materialen en/of onderdelen zullen overeenkomstig de geldende wetgeving/richtlijnen worden verwijderd en afgevoerd.

Geluid

De Berkenweg is een doodlopende weg waar weinig verkeersgeluid te verwachten is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zal echter wel op basis van een akoestische berekening bekeken gaan worden of de geluidbelasting op de gevels niet overschreden wordt.

Luchtkwaliteit

Het betreft hier de realisatie van in totaal 10 nieuwe woningen. Gezien het geringe aantal, ver beneden de door de overheid gestelde aantallen, draagt de voorgestelde ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Bedrijven en milieu zonerings

De omgeving biedt geen aanleiding om schadelijke effecten te verwachten.

Externe veiligheid

Op circa 100m afstand van de locatie ligt een buisleiding van de Gasunie. Snelweg en spoorlijn liggen op meer dan 1 kilometer van het plangebied. Onderzocht moet worden in hoeverre deze factoren van invloed zijn op het plan. Voor zover bekend zijn er verder in de directe omgeving geen belemmeringen, hinderlijke bedrijven / bedrijvigheden, routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of andere factoren van externe veiligheid die van invloed kunnen zijn op de plannen op dit perceel.

Water

De ontwikkeling zal naar verwachting geen invloeden hebben op de waterhuishouding in het gebied.

Ecologie

Het plangebied grenst aan het Gelders natuurnetwerk en is onderdeel van de ecologische verbindingzone 'Land als verbinder'. De bestaande bebouwing wordt gesloopt, hierdoor zou schade kunnen ontstaan aan de eventueel op het terrein of in de gebouwen aanwezige flora en fauna. Ten behoeve van de haalbaarheid van voorgestelde ontwikkeling en het in kaart brengen van eventueel aanwezig flora en fauna, zal vroegtijdig een QuickScan Flora en Fauna worden uitgevoerd.

Archeologie en cultuurhistorie

Na contact met de regio archeoloog blijkt het plan te liggen in een gebied met gordeldekzandwelingen. Bij ontwikkelingen groter dan 120 m² en dieper dan 30 cm zal een vorm van onderzoek nodig zijn. Mocht men op de locatie van de te slopen bebouwing willen terugbouwen, bestaat de kans dat door de roering van de bodem daar geen onderzoek noodzakelijk is. Het noordelijke deel is lang in gebruik geweest als heide. De archeologie indien aanwezig, bevindt zich direct onder het maaiveld. Daarom is de verwachting dat onder de huidige bebouwing geen archeologische waarden meer te verwachten zijn. Maar bij het omzetten van standplaats caravan naar woning zal een booronderzoek in eerste instantie moeten aantonen hoe de bodemopbouw is en of die intact is. Afhankelijk van de resultaten van het booronderzoek kan een aanvullen onderzoek verlangd worden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De geplande ontwikkeling dient het oplossen van een op dit moment bestaand maatschappelijk probleem. Om de ingreep ook voor andere groepen in de samenleving, met name de omwonenden, aanvaardbaar te maken is een gedegen uitvoering noodzakelijk.

Onderdeel van het plan voor gebruik na de bestemmingswijziging is daarom dan ook 24/7 uurs toezicht ter plekke met een 24/7 uurs mogelijkheid voor opschalen naar een hoger niveau, de veiligheidsdienst. Eén wooneenheid zal worden bewoond door een beheerder die 24/7 toezicht houdt en aanspreekpunt is. Daarnaast is er de nodige zorg en aandacht vanuit de verschillende zorg instellingen.

Buurt overleg

Onderdeel van het traject om te komen tot de wijziging van het bestemmingsplan is een open communicatie met de buurtbewoners. Hiervoor zal door de initiatiefnemer een avond worden belegd waar alle omwonenden voor worden uitgenodigd. Van de communicatie met de buurt zal een verslag worden gemaakt door de initiatiefnemer.

Financiële uitvoerbaarheid

Het verlenen van de omgevingsvergunning heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De realisering van het project is in particuliere handen en (alle) gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de ontwikkeling zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Eventuele gevolgen die ontstaan als uit de voorgenomen ontwikkeling komen dus geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid hoeft derhalve niet te worden aangetoond.

Conclusie

Uit bovenstaande nadere onderbouwing blijkt dat de ingediende aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en past binnen het beleid van de gemeente Elburg.