

Gemeente Hollands Kroon	
NR	
22 JAN 2014	
Afd.	
Team	
Kopie	



anteagroup

Onderbouwing principeverzoek

Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te
Slootdorp

projectnr. 0266019.00
revisie 1
16 januari 2014

auteur(s)

M. Visser-Poldervaart

Opdrachtgever

mevrouw A. Boon
Schelpenbolweg 7
1774 NE Slootdorp

datum vrijgave
20-01-2014

beschrijving revisie
reactie gemeente d.d. 8-1-2014 verwerkt

goedkeuring
K.E. van Dijk

vrijgave
A. van
Dongen

Colofon



Projectgroep bestaande uit:

Kor van Dijk
Marijke Visser-Poldervaart

Tekstbijdragen:

Fotografie:

Vormgeving:

Datum van uitgave:

16 januari 2014

Contactadres:

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
 revisie 1
 Projectnr. 0266131.00
 16 januari 2014



Inhoud

Blz.

1	Inhoud van het principeverzoek	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Voorgeschiedenis	2
1.3	Het principeverzoek	3
2	Beleidskader	5
2.1	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
2.2	Provinciaal beleid: Structuurvisie Noord-Holland 2040	5
2.3	Provinciaal beleid: Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	6
2.4	Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Wieringermeer	7
2.5	Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan Buitengebied Wieringermeer	10
3	Waarom dit principeverzoek?	12
3.1	Nut & noodzaak	12
3.2	Economische uitvoerbaarheid en toekomstperspectief	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Bouwen in het buitengebied	15
4.2	Cultuurhistorische en landschappelijke waarden	18
4.3	Overige milieuthema's	21
5	Conclusie	22

1 Inhoud van het principeverzoek

1.1 Aanleiding

De Parelhoenderhoeve is vanaf 1 oktober 2008 operationeel op het perceel Schelpenbolweg 7 te Slootdorp. In deze zorgboerderij zijn 5 appartementen en 2 zit-slaapkamers beschikbaar. De appartementen zijn beschikbaar voor mensen met een geestelijke handicap dan wel een psychiatrische aandoening. De 2 zit-slaapkamers zijn bedoeld voor crisisopvang ("mensen met problemen of uit probleemsituaties die onmiddellijk een veilig thuis nodig hebben"). De Parelhoenderhoeve werkt nauw samen met het Academisch Medisch Centrum (AMC) in Amsterdam waar vandaag in korte tijd een aantal jongeren met vcf-s (velo-cardiaal-faciaal-syndroom) op de Parelhoenderhoeve geplaatst zijn. In de huidige situatie is er een wachtlijst van 5 mensen voor plaatsing op de Parelhoenderhoeve.

De initiatiefnemers voor de Parelhoenderhoeve zijn nog altijd sterk betrokken bij de zorg. Tegelijkertijd is de druk en intensiteit van het werk in de huidige vorm hoog. De initiatiefnemers willen dan ook een woning los van de overige gebouwen van de Parelhoenderhoeve realiseren, waarbij zij ook op korte afstand van de zorgboerderij wonen om wel mee te kunnen draaien in de zorg.

1.2 Voorgeschiedenis

Het initiatief voor de Parelhoenderhoeve is voortgekomen uit het ziekteproces van een van de kinderen van de initiatiefnemers. Naast de handicap hemiplegie met verstandelijke beperking ontwikkelde deze zoon op 16-jarige leeftijd langdurige psychoses, waarvoor hij vanaf 2002 langdurig opgenomen werd op een gesloten afdeling van 's-Heerenloo in Julianadorp.

Het gezin is in 1999 verhuisd naar een boerderij buiten het dorp. De hoop was de zoon in deze rustige omgeving, zonder naaste en overburen, te kunnen verzorgen. Hij bleek echter psychiatrisch te ziek om hem daar te kunnen verzorgen. In 2004 werd de beslissing genomen dat hij middels PGB op de boerderij kon gaan wonen indien meerdere bewoners aangetrokken konden worden om in een kleinschalige zorgomgeving te kunnen worden opgevangen. Door meerdere bewoners aan te trekken zou het mogelijk worden een volcontinue verzorging (7 maal 24 uren zorg) te realiseren.

De gemeente, bij monde van de toenmalig wethouder M. Dekker, stond welwillend tegenover het plan om een zorgboerderij te starten en gaf aan toestemming te geven voor het realiseren van zorgwoningen op het erf, waarbij het beschikbare bouwblok 1,0 hectare was. Er werd dan ook een begin gemaakt met het opstarten van de bouw. De bouwtekeningen werden gemaakt en alles was gereed voor de bouwaanvraag.

Gedurende deze tijd werd echter een begin gemaakt met de realisatie van Agriport in de Wieringermeer. De boerderij behoorde tot het gebied waarin de grootschalige kassenontwikkeling (900 ha.) plaatsvond. De initiatiefnemers voor de Parelhoenderhoeve waren bereid om, zoals vele agrarische bedrijven, verplaatst te worden naar een geschikte locatie. Deze locatie moest, vanwege de realisatie van een woon-zorgboerderij qua ligging aan enige eisen voldoen en uiteindelijk werd het besluit genomen om te verplaatsen naar een boerderij aan de Schelpenbolweg 7.

Een nadeel van deze locatie was de kleinere perceelgrootte en bouwblok (0,7 ha) en de significant kleinere boerderij, waardoor de mogelijkheden tot het realiseren van in pandige zorgwoningen kleiner werd. In overleg met de taxatiecommissie is bij de uitruil een stuk grond toegevoegd aan het woonerf, waarbij het oorspronkelijke erf van 0,7 ha uitgebreid is tot 1 ha., wat overeenkwam met de grootte van het ingeleverde woonerf. Daarnaast is aan het perceel nog een volle ha agrarische grond als tuin toegevoegd. Zodat het totale erf nu 2 ha bedraagt. Dit is planologisch overigens niet geregeld.

Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
 revisie 1
 Projectnr. 0266131.00
 16 januari 2014



Daarmee werd verplaatsing van de familie naar de boerderij aan de Schelpenbolweg 7 te Slootdorp gerealiseerd. Middels de regeling voor Vrijkomende Agrarische bedrijfsgebouwen (VAB-regeling) is een onderbouwing opgesteld om het idee van de woon-zorgboerderij met meerdere woonunits (zoals deze in de huidige situatie bestaat) te realiseren.

Op 1 oktober 2008 is de Parelhoenderhoeve in gebruik genomen. Na 3 maanden waren alle kamers en appartementen in het huis bezet. In de huidige situatie bestaat een wachtlijst voor plaatsing op de Parelhoenderhoeve.

1.3 Het principeverzoek

Ten behoeve van de voortzetting van het werk in de Parelhoenderhoeve wordt nu een principeverzoek ingediend om het perceel op twee onderdelen te kunnen wijzigen:

1. de oprichting van een separate woning met eigen oprit, in plaats van de huidige woonfunctie direct in de zorgboerderij;
2. een uitbreiding van de zorgfunctie door een gebouw toe te voegen aan de oostzijde van het perceel.



Figuur 1 Geprojecteerde gewenste ligging extra woning (rode cirkel) en extra gebouw met zorgunits (blauwe cirkel) (Bron: Bingmaps)

De gewenste plaats van de beide gebouwen is weergegeven in Figuur 1.

Voor het realiseren van deze wijzigingen stellen wij voor ook de bestemming van het terrein zodanig te wijzigen dat het meer in overeenstemming is met het huidige gebruik, namelijk naar de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit voorstel voor de bestemmingswijziging lichten wij nader toe in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 3 wordt de reden van het principeverzoek nader onderbouwd. Voorafgaand hieraan wordt het beleidskader voor de locatie geschetst in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op

Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
revisie 1
Projectnr. 0266131.00
16 januari 2014



de belangrijkste onderwerpen die spelen voor het besluit omtrent het verlenen van medewerking aan dit initiatief. De onderbouwing wordt afgesloten met een concluderend hoofdstuk.

Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
 revisie 1
 Projectnr. 0266131.00
 16 januari 2014



2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft het rijk de lijnen uitgezet voor haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening en infrastructuur. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Daarmee vormt het rijksbeleid geen belemmering met betrekking tot dit principeverzoek.

2.2 Provinciaal beleid: Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Op 3 november 2010 is de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) in werking getreden (zie paragraaf 2.3). In de Structuurvisie is het uitgangspunt voor 2040 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. In Figuur 2 zijn de belangen die door de provincie onderscheiden worden schematisch weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat- bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 2 Hoofddoelstellingen uit de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie is bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) opgesteld.

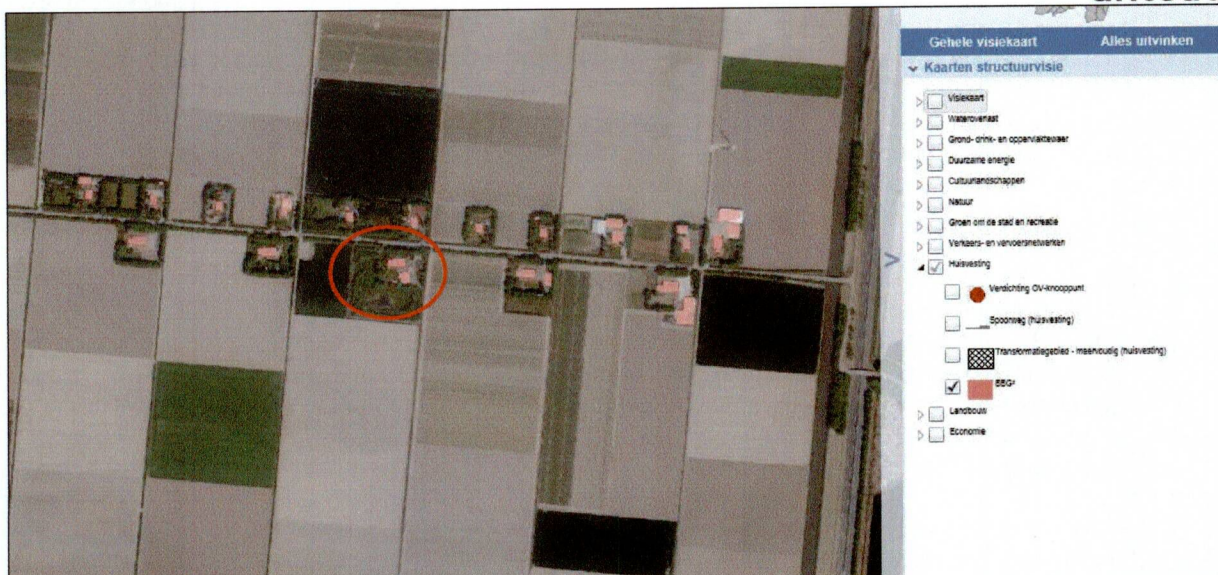
2.3 Provinciaal beleid: Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de PRVS is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen (waaronder mede worden verstaan omgevingsvergunningen met bijbehorende ruimtelijke onderbouwingen) over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De PRVS is net als de structuurvisie op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en meest recentelijk herzien op 6 mei 2013. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing voor een bestemmingsplan.

BBG

Bij de PRVS zijn verschillende kaartlagen opgenomen, die via een digitale kaartviewer op het internet te raadplegen zijn. Van de locatie waarop dit principeverzoek van toepassing is, zijn alleen de bestaande woning en andere gebouwen als bestaand bebouwd gebied (BBG) weergegeven (zie Figuur 3).

Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
 revisie 1
 Projectnr. 0266131.00
 16 januari 2014



Figuur 3 PRVS, bestaand bebouwd gebied (aangegeven met roze vlakken).

Nu alleen de bestaande gebouwen zijn aangeduid als bestaand bebouwd gebied, geldt de overige ruimte van de locatie als landelijk gebied. Op dit gebied zijn de artikelen 12 tot en met 18 van de PRVS specifiek van toepassing.

Voor dit principeverzoek zijn specifiek de artikelen 13, 15 en 17 van de PRVS van toepassing. Hierin is geregeld dat in principe geen verstedelijking van het landelijk gebied mag plaatsvinden. Dit betekent dat woningbouw (artikel 13) niet is toegestaan. De artikelen regelen echter ook de uitzonderingsregels waarbinnen wel nieuwe (verstedelijkings)functies kunnen worden toegestaan. Deze werken wij uit in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Overig beleid

De locatie waarop dit principeverzoek van toepassing is, kent vanuit de provinciale structuurvisie en de bijbehorende verordening verder de aanduiding als gebied voor grootschalige landbouw en zoekgebied voor grootschalige windenergie. Voor deze laatste is overigens het beleid recent gewijzigd. Daarbij is de Wieringermeer opnieuw aangewezen als locatie van grootschalige windenergie.

Daarnaast maakt het gebied onderdeel uit van het aandijkingenlandschap. Deze aanduiding is gericht op de landschappelijke kwaliteit en kenmerken van het gebied. Hierop gaan wij nader in in hoofdstuk 4.

Het water in het gebied (plangebied en omgeving) is van belang als fijnmazige waterberging. Vanuit de PRVS gelden hiervoor geen specifieke vereisten of regels. Wel betekent dit dat de watergangen in het gebied van belang zijn voor de waterbeheersing. Zowel vanuit provinciaal beleid als vanuit het hoogheemraadschap (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier) wordt rekening gehouden met voldoende waterberging bij toename van verharding of eventuele demping van sloten.

2.4 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie Wieringermeer

De Structuurvisie Gemeente Wieringermeer is door de gemeenteraad van Wieringermeer op 23 juni 2011 vastgesteld en heeft betrekking op de periode 2011 tot 2020. De structuurvisie is een actualisatie van het Structuurplan Wieringermeer uit 2006. In de structuurvisie zijn de geformuleerde ambities en doelen op onderdelen bijgesteld (naar beneden), maar bevat geen nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste onderwerpen in de structuurvisie zijn:

Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
 revisie 1
 Projectnr. 0266131.00
 16 januari 2014

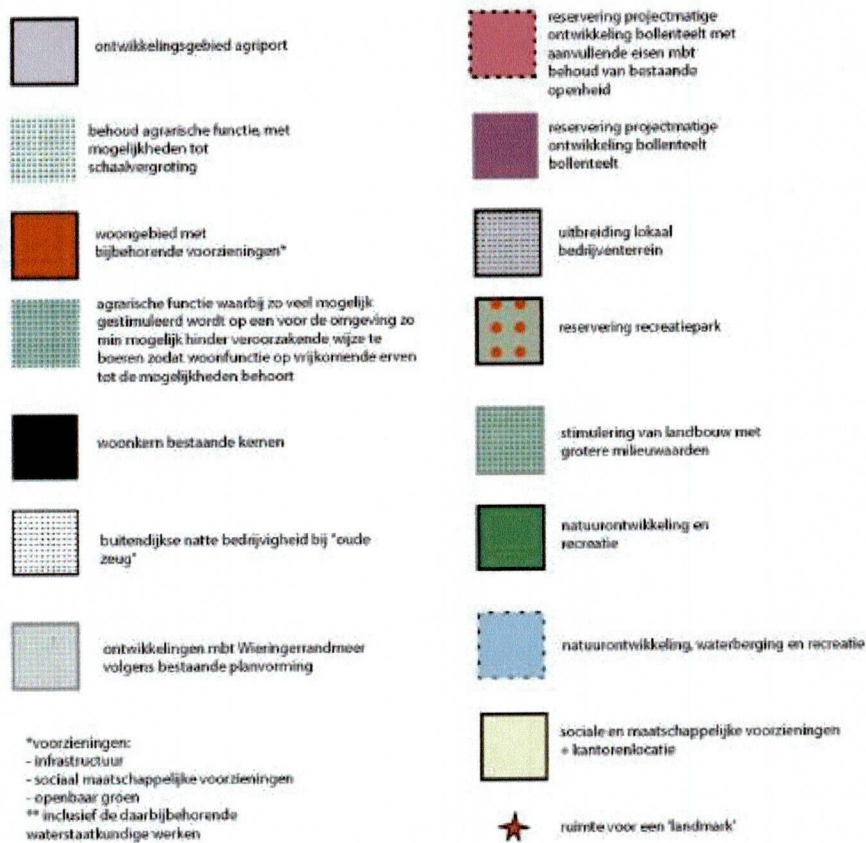
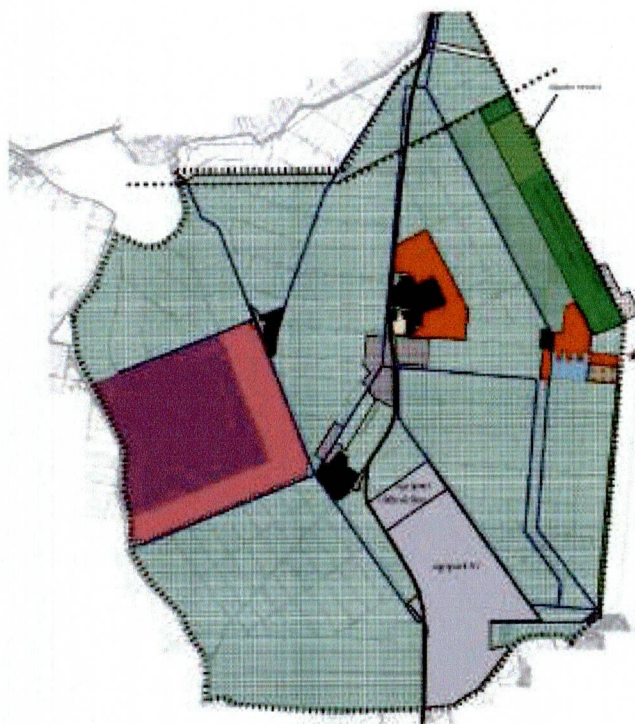


- groei van de werkgelegenheid (7.150 nieuwe arbeidsplaatsen in 2020)
- groei van het inwoneraantal en van de woningvoorraad (de woningbouwambities zijn bijgesteld op basis van nieuwe prognoses, resulterend in een bouwprogramma van gemiddeld 75 woningen per jaar in uitleglocaties en herstructureringslocaties);
- sterker draagvlak onder voorzieningen (de voorzieningen minimaal in stand houden);
- duurzaamheid (met name windenergie en biomassa bieden kansen voor duurzame energie. Voor windenergie wordt een separate thematische structuurvisie opgesteld);
- natuurontwikkeling;
- kwaliteit van de polder (borgen van de kwaliteiten in de open polder).

In de structuurvisie is ten aanzien van de woningbouw het volgende opgenomen: temporisering van de woningbouwambities en verwijderen van de uitbreidingslocaties voor Middenmeer en Slootdorp. In het landelijk gebied is zonering het ordenend principe. Zo kunnen gewenste functies in het gebied worden vastgelegd en ongewenste functies worden geweerd. In de structuurkaart is een eerste zonering aangegeven. De structuurvisie gaat niet in op specifieke situaties, zoals de situatie van de Parelhoenderhoeve.

Voor het gebied waarin de projectlocatie ligt geldt een aanduiding als "agrarische functie waarbij zoveel mogelijk gestimuleerd wordt op een voor de omgeving zo min mogelijk hinder veroorzakende wijze te boeren zodat woonfunctie op vrijkomende erven tot de mogelijkheden behoort". Het realiseren van een woonfunctie (inclusief een zorgfunctie) past daarom op deze locatie.

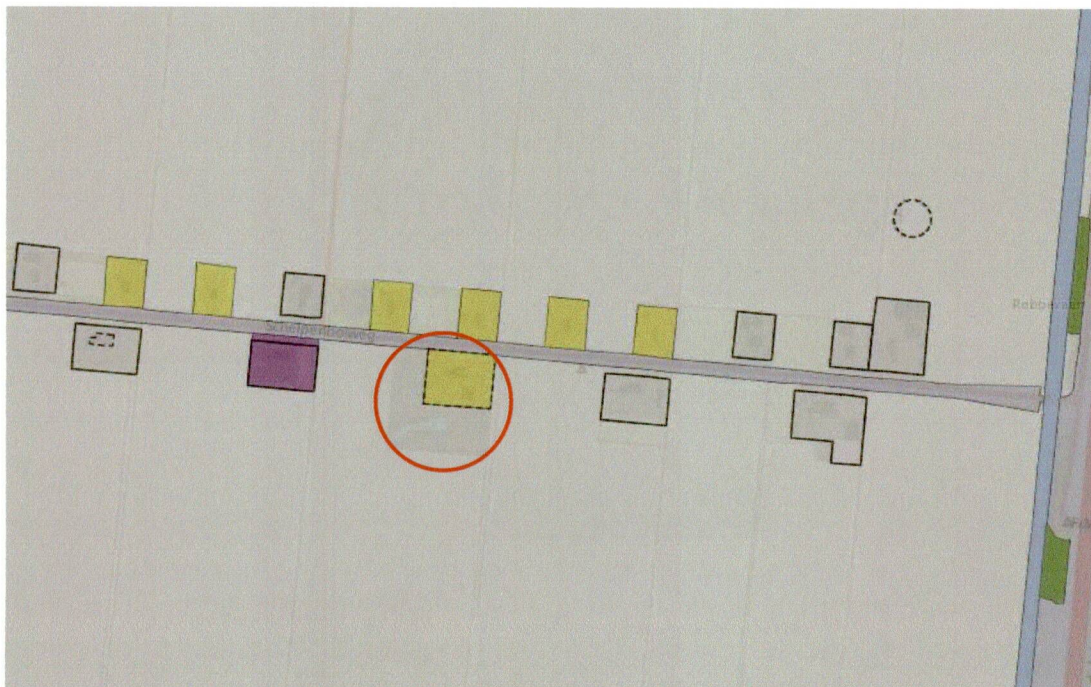
Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
 revisie 1
 Projectnr. 0266131.00
 16 januari 2014



Figuur 4 Structuurvisie Wieringermeer

2.5 Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan Buitengebied Wieringermeer

Het voor de locatie vigerende bestemmingsplan is het Bestemmingsplan Buitengebied 2009. In de hierin opgenomen regeling is de bestaande situatie ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan vastgelegd. In onderstaande figuur is de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 5 Uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Hieruit blijkt dat het gebied rond de bestaande gebouwen op de locatie een Woonbestemming heeft (gele vlak). De overige gronden hebben een Agrarische bestemming. Bij de definitieve taxatie van de gronden na verplaatsing vanuit het Agriport-gebied is door de taxatiecommissie¹ aangegeven dat van het lichtgrijs aangeduide gebied binnen de cirkel in figuur 5 0,3 ha. ook voor de woonfunctie in aanmerking zou komen en de overige hectare als tuin in gebruik genomen konden worden. Dit is echter niet planologisch geregeld.

Behalve de woonbestemming kent het perceel ook de aanduiding "zorgboerderij". Binnen het bouwvlak mag één woning gebouwd worden (/zijn). Deze woning kan bepaalde maten hebben en kan voorzien zijn van aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Voor de aanduiding zorgboerderij geldt dat de kamers van de bewoners in de bestaande woning (boerderij) gerealiseerd moeten zijn en een oppervlakte van maximaal 40 m² mogen hebben. Parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden.

De overige gronden hebben een agrarische bestemming en kennen geen bouwvlak. Dit houdt in dat deze gronden bedoeld zijn voor de uitoefening van een (grondgebonden) agrarisch bedrijf. Er kunnen hier geen woningen gerealiseerd worden.

¹ De taxatiecommissie is ingesteld om als onafhankelijke commissie, bestaande uit drie taxateurs, een eenduidige taxatie voor het terrein uit te brengen in het kader van de financiële compensatie bij de verplaatsing van het initiatief voor de Parelhoenderhoeve naar de Schelpenbolweg. Bij het geschil dat ontstaan was over de waarde van de gronden heeft deze taxatiecommissie een definitieve uitspraak over de waarde van de gronden gedaan.

Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
revisie 1
Projectnr. 0266131.00
16 januari 2014



Partiële herziening

De gemeente werkt op dit moment aan een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Deze partiële herziening houdt de wijziging van een aantal percelen in en de reparatie van een aantal onvolkomenheden. Deze partiële herziening heeft geen invloed op de vigerende bestemming voor de planlocatie.

Conclusie

De wens om een woning te bouwen en een uitbreiding van de zorgfunctie te realiseren past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009. Ook de partiële herziening van het bestemmingsplan biedt geen zicht op de mogelijkheden om deze wijzigingen mogelijk te maken. De woon-/zorgfunctie op deze plaats in het buitengebied past wel binnen de kaders van de structuurvisie Wieringermeer. Hoewel voornamelijk een agrarische functie geldt voor het gebied wordt in de structuurvisie duidelijk rekening gehouden met een toenemende hoeveelheid woonfuncties in het buitengebied.

3 Waarom dit principeverzoek?

3.1 Nut & noodzaak

Uitbreiding van de Parelhoenderhoeve met meer woonunits

In hoofdstuk 1 is een korte beschrijving opgenomen van de voorgeschiedenis van de Parelhoenderhoeve. Deze zorgboerderij is gericht op het opvangen van gehandicapten die niet midden in een dorp willen of kunnen wonen. Deze mensen kunnen wel baat hebben bij een kleinschalige woonvorm die geheel zelfstandig is. Belangrijke drijfveren voor het realiseren van een deze woonvorm is dat het ten goede komt aan:

- het zelfbeeld van de bewoner
- contactmogelijkheid met de buitenwereld
- eigen inbreng en identiteit
- directe inbreng en verbondenheid met de ouders

De Parelhoenderhoeve biedt gespecialiseerde zorg voor dubbele diagnose patiënten (verstandelijke, gedrags- en psychiatrische problematiek). Er worden op de zorgboerderij 5 mensen verzorgd met vcf-s (velo-cardio-faciaal-syndroom), een chromosomale mutatie, waarvan meerdere jongeren in de puberteit ernstige psychiatrische problemen ontwikkelen. Vcf-s is een complex syndroom met vele facetten. Vanuit congressen over vcf-s en het houden van presentatie over het wonen met dit syndroom is landelijk bekendheid ontstaan voor de Parelhoenderhoeve. Het feit dat de zorgboerderij na 3 maanden geheel bezet was, duidt het belang van deze woonvorm.

In de huidige situatie bestaat een wachtlijst van 5 personen voor een plaats op de Parelhoenderhoeve. Aangezien de Parelhoenderhoeve gespecialiseerd is in de permanente opvang en verzorging van jonge mensen met vcf-s, is de doorstroming voor deze zorgboerderij gering. Bovendien leidt de gespecialiseerde ervaring met deze patiënten tot een omgeving waarin met de meest recente en uitgebreide kennis zorg verleend wordt. Hieruit kan de bestaande wachtlijst verklaard worden.

De Parelhoenderhoeve is gericht op kleinschalige zorg, omdat deze vorm van zorg en wonen voor de genoemde groep patiënten tot de gewenste resultaten leidt. De gewenste uitbreiding van de Parelhoenderhoeve is in dat opzicht dan ook kleinschalig (5 of 6 woonunits, waarvan één ten behoeve van personele ondersteuning bij dag- en nachtzorg).

De bestaande wachtlijst onderbouwt het nut en de noodzaak van deze uitbreiding. De Parelhoenderhoeve richt zich op de zorg van de zware categorieën patiënten, ZZP VG 6 en 7 (zwaarste groep is 7) en GGZ 5 en 6 (zwaarste groep is 6). Aan kleinschalige woon-zorgoplossingen voor deze groepen is gebrek in Nederland. Dit blijkt ook uit het feit dat er op de boerderij patiënten wonen, die tot vanuit Limburg komen. Daarnaast komen er ook aanvragen uit grote zorginstellingen, die woonzorgruimte zoeken voor hun patiënten in een kleinschaliger omgeving. De zwaarte van de zorgvraag vraagt om een vaste kern van goed en hoger opgeleid personeel dat daarnaast ter plaatse getraind wordt. Dit duurd personeel vereist een minimale grootte van het aantal bewoners (zie ook paragraaf 3.2).

Realisatie woning

De initiatiefnemers voor de Parelhoenderhoeve zijn reeds betrokken bij de verzorging van de patiënten van de Parelhoenderhoeve vanaf het begin ervan in 2008, maar zij zijn al langer bekend met de ziektebeelden vanuit de verzorging van hun eigen zoon (nu 31 jaar). De initiatiefnemers hebben een uitgebreide professionele achtergrond als psycholoog en arts en zij hebben de wens uitgesproken de komende 10 tot 15 jaar het werk als beheerder van de Parelhoenderhoeve te willen voortzetten.

In de huidige situatie bestaat de boerderij uit de beheerderswoning, 5 appartementen en 2 zit-slaapkamers. Deze drie elementen zijn met elkaar verbonden door een grote gezamenlijke woonkeuken.

Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
 revisie 1
 Projectnr. 0266131.00
 16 januari 2014



Dit betekent dat de beheerders volcontinu aanwezig zijn rond de patiënten. Inmiddels zijn twee meewerkende dochters actief in de verzorging van de patiënten en doen zij ervaring op, naast de opleidingen die zij hiervoor volgen of gevolgd hebben. Een klein en hecht kernteam behoort tot de belangrijke uitgangspunten van de wijze waarop de zorg in de Parelhoenderhoeve wordt gegeven.

De wens van de initiatiefnemers is om het werk in de Parelhoenderhoeve de komende jaren voort te zetten om zo ervaring en bijstand te kunnen verlenen bij het oppakken van de werkzaamheden door de dochters (en eventuele andere personeelsleden). Ook het meezorgen van de initiatiefnemers blijft de komende jaren nog gewenst. Daarbij is tevens de wens de beide dochters vanuit de huidige beheerderswoning in het hoofdgebouw diensten te laten draaien. Daarbij is de wens dat de initiatiefnemers ontlast worden en een woning apart van het hoofdgebouw kunnen betrekken. Tevens is de wens deze woning op korte afstand van het hoofdgebouw te realiseren om van daaruit wel de gewenste ondersteuning te kunnen bieden en indien noodzakelijk ook 's nachts en in noodgevallen beschikbaar te kunnen zijn. Deze aparte woonunit leidt daarmee niet alleen tot rust en enige afstand tot het hoofdgebouw, maar ook tot nadrukkelijke betrekking en inwerken van de volgende generatie in de verzorging van de aanwezige en toekomstige patiënten.

3.2 Economische uitvoerbaarheid en toekomstperspectief

De patiënten in de Parelhoenderhoeve betalen voor de verzorging uit hun Persoons Gebonden Budget en voor de huur van de kamers/appartementen uit hun inkomen. Dit biedt de basis voor de verlening van de zorg en de bekostiging van de woonruimte en het onderhoud daarvan. Om terdege op de toekomst voorbereid te zijn, zal de Parelhoenderhoeve in 2014 gecertificeerd worden, zodat in de toekomst de zorg ook vanuit de AWBZ gefinancierd kan blijven. De financiering vanuit de AWBZ is per cliënt geregeld. Voor de realisatie van de nieuwe woonunits is budget uit eigen middelen gecreëerd om deze te kunnen realiseren. Hiermee kan ook een efficiency-slag gemaakt worden in de verzorging van de bewoners.

Door de realisatie van extra appartementen kunnen 2 woongroepen gecreëerd worden, waardoor het personeel effectiever kan worden ingezet. De huidige jaarcijfers laten zien dat er een stabiele financiële basis is en dat het goed mogelijk is om deze vorm van zorg/opvang goed rendabel te laten functioneren. Echter, de budgetten voor AWBZ/PGB worden door de overheid recent wegens de recessie jaarlijks met ongeveer 5% verlaagd. Een efficiëncyslag kan gemaakt worden door het noodzakelijke, maar dure personeel over enkele patiënten meer te laten zorgen.

De Parelhoenderhoeve functioneert zonder vrijwilligers, zonder donaties en zonder subsidies.

Gezien de wachtlijst voor de Parelhoenderhoeve bestaat een duidelijk toekomstperspectief voor het gebruik van de zorgboerderij. Er blijkt behoefte te zijn aan deze vorm van kleinschalige gespecialiseerde zorg.

Met betrekking tot de realisatie van een woning naast de woonboerderij geldt dat deze juist vanuit een toekomstperspectief wordt gerealiseerd. De wens om een nieuwe generatie te kunnen inwerken en de ruimte te geven om geleidelijk hierin te groeien maakt dat de initiatiefnemers op een kleine, maar duidelijke afstand van het hoofdgebouw willen wonen. Daarbij is hun zorg, betrokkenheid en directe aanwezigheid nog zeker gewenst, zodat wonen op grotere afstand niet wenselijk is en afbreuk doet aan de opgebouwde ervaring.

Het functioneren van echtpaar Koeleman als achterwacht gedurende weekenden en vakanties drukt exploitatiekosten: immers, beide ouders zijn adequaat opgeleid en volledig bevoegd als achterwacht. Zonder hen zouden de overnemende dochters in de duurste uren (avond, nacht en weekenden) personeel van buiten moeten inhuren.

3.3 Bestemming Maatschappelijk

De huidige indeling van het perceel komt niet overeen met de geldende bestemming, namelijk woonbestemming voor 0,7 ha. en voor het overige de bestemming 'Agrarisch'. De verdeling die door de taxatiecommissie is opgesteld na de verplaatsing van de initiatiefnemers als gevolg van de ontwikkeling van Agriport is nooit planologisch vastgelegd. Hierover zijn ook geen afspraken met de gemeente vastgelegd.

De huidige woonbestemming komt overeen met het gebruik in die zin dat de beheerders van de Parelhoenderhoeve in de boerderij zelf wonen en daarnaast woongelegenheden bieden aan een aantal patiënten. Indien de mogelijkheid wordt geboden een nieuwe woning naast de bestaande boerderij te bouwen wordt de huidige boerderij in zijn geheel gebruikt voor de woon-zorgappartementen en een ruimte voor het verzorgende kernteam daaromheen. Een bestemming "Maatschappelijk" vormt hiervoor een passende bestemming. Daarmee wordt direct geregeld dat geen extra "woon"-bestemming wordt toegevoegd.

Tevens wordt hiermee precedentwerking van een groter erf met een grotere tuin voorkomen. Deze wordt hiermee duidelijk aan de functie van de woon-zorgboerderij gekoppeld. De park of tuinachtige omgeving is van belang om de bewoners niet de indruk te geven dat ze in een productieleverende boerderij zich moeten waar maken. De bewoners kunnen geen enkele druk aan, zijn zeer gevoelig voor afwijzing, voor niet-serieus genomen worden, voor uitgelachen worden. Nu is het direct duidelijk dat er hier op eenvoudige basis tuinhandelingen uitgevoerd worden, hout op bokken gezaagd, kleine dieren gehouden als op een dierenkamp in de bebouwde kom.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Zoals blijkt uit de behandeling van de relevante beleidskaders is het voorgestelde principeverzoek niet geheel in lijn met het bestaande beleid ten aanzien van bouwen in het buitengebied. Bovendien past het initiatief niet binnen de kaders van het bestemmingsplan, zodat een wijziging hiervan in gang gezet moet worden voordat de gewenste ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. In de bestemmingsplanprocedure worden alle milieuthema's systematisch behandeld.

Voor dit principeverzoek gaan wij in op de belangrijkste thema's, die van belang zijn voor het nemen van het besluit om in principe wel of geen medewerking te verlenen aan dit initiatief. De belangrijkste onderwerpen betreffen het bouwen in het landelijke gebied en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden (aandijkingenlandschap).

4.1 Bouwen in het buitengebied

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is in artikel 13 geregeld dat geen woningen gebouwd mogen worden in het landelijke gebied. Dit houdt in dat in principe de bouw van zowel de woning voor de initiatiefnemers als de extra woonunits voor meer patiënten niet tot de mogelijkheden behoort, omdat daarvoor nieuwe woningbouw plaats moet vinden. In het artikel zijn echter ook mogelijkheden aangegeven voor de afwijking van dit verbod:

Artikel 13 Nieuwe woningbouw

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw indien:
 - a. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiogemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
 - b. nieuwe woningbouw in overeenstemming is met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
 - c. nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied en;
 - d. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid is nieuwe woningbouw in het landelijk gebied tevens mogelijk, indien:
 - a. nieuwe woningbouw tot stand komt conform een Ruimte voor Ruimte-regeling, als bedoeld in artikel 16;
 - b. nieuwe woningbouw onderdeel is van verbrede landbouw of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen, als bedoeld in artikel 17 of;
 - c. de nieuwe woningbouw onderdeel is van de transformatiegebieden - meervoudig zoals weergegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan.
4. Gedeputeerde staten zijn bevoegd tot het vaststellen van nadere regels inzake de aard, de omvang en de locatie van nieuwe woningbouw.

Vanuit het genoemde artikel zijn de volgende onderdelen van belang:

- a. overeenstemming met provinciale woonvisie en regionale actieprogramma's
- b. overeenstemming met provinciale woningbouwmonitor en woningbouwprognose
- c. geen mogelijkheid voor herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren in Bestaand bebouwd gebied
- d. artikel 15

Overeenstemming met provinciale woonvisie en regionale actieprogramma's

De provinciale woonvisie kent de volgende speerpunten:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Het realiseren van de wooneenheden bij de Parelhoenderhoeve ten behoeve van de huisvesting van meer patiënten sluit hierbij duidelijk aan. De wooneenheden zijn gericht op een specifieke groep van bewoners die specifieke verzorging behoeven. De aansluiting met voorzieningen die behoren bij de vraag van deze specifieke groep van bewoners is evident, doordat gespecialiseerde zorg in een daarvoor geschikte omgeving wordt geboden.

Met betrekking tot het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving geldt dat door het realiseren van een woning naast het hoofdgebouw die hiervan gescheiden is, maar wel op korte afstand aanwezig is, belangrijk is voor de voortgang van de specialistische zorg die op de Parelhoenderhoeve geboden wordt. Het biedt de mogelijkheid voldoende verzorgenden van een klein kernteam op korte afstand van de patiënten aanwezig te hebben en tegelijkertijd de zorgverleners enige afstand te laten nemen van het werk, dat 7 dagen per week 24 uur per dag doorgaat.

In het regionale woonprogramma is beschreven en berekend hoe het aantal geplande woningen zich verhoudt tot de verwachte vraag naar woningen. Hieruit blijkt dat voor de voormalige gemeente Wieringermeer een tekort van ca. 40 woningen wordt verwacht. De realisatie van een extra woning past daarmee binnen het regionale actieprogramma. De realisatie van de woning bij de Parelhoenderhoeve leidt echter niet tot een aanvulling van het aantal woningen, maar tot de vervanging van de huidige woning in de boerderij zelf. Dit kan onderstreept worden door de bestemmingswijziging van het perceel naar een bestemming Maatschappelijk, met een bestemming Wonen voor de nieuw te realiseren woning. Nultredenwoningen krijgen extra aandacht in het regionale actieprogramma. Het is nog onbekend in hoeverre het bouwplan van de initiatiefnemers van de Parelhoenderhoeve betrekking heeft op een zogenaamde nultredenwoning. De afstand tot voorzieningen is daarbij echter een aandachtspunt.

Te concluderen is daarmee dat de realisatie van zowel de woonunits als de woning ten behoeve van de huidige beheerders passen in de provinciale woonvisie en de regionale woonvisie en regionale actieprogramma's.

Overeenstemming met provinciale woningbouwmonitor en woningbouwprognose

De woningbouw heeft in de jaren 2010 en 2011 een achteruitgang laten zien. De woningbouwmonitor Noord-Holland 2012 laat zien dat het aantal woningbouwplannen geen belemmering vormt voor de productie van woningen. Door het minder grote aantal gerealiseerde woningen neemt het woningtekort in de provincie toe. Met name het niet kunnen financieren van de bouwplannen vormt een knelpunt in de realisatie van woningbouw in de huidige tijd.

Het realiseren van één extra woning in het buitengebied van de Wieringermeer legt weinig gewicht in de schaal ten opzichte van de provinciale woningbouwbehoefte. Dit geldt ook ten aanzien van de gemeentelijke behoefte aan nieuwbouwwoningen. Het realiseren van een woning aan de Schelpenbolweg is daarmee in overeenstemming met de provinciale woningbouwmonitor, met name omdat de financiering in dit geval de realisatie van het bouwplan niet zal frustreren.

Geen mogelijkheid voor herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren in Bestaand bebouwd gebied

De plannen voor de realisatie van zowel de nieuwe woonunits voor patiënten als voor de realisatie van een woning voor de initiatiefnemers van de Parelhoenderhoeve bieden geen mogelijkheid voor

herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren in bestaand bebouwd gebied. De huidige gebouwen op het perceel zijn reeds geheel in gebruik voor de huisvesting van patiënten en de huidige beheerswoning wordt in het kader van de plannen omgezet tot een woning van waaruit de dochters van de initiatiefnemers de eigen diensten kunnen draaien. Het realiseren van de Parelhoenderhoeve in een bestaande dorpskern leidt tot een het ongedaan maken van de investeringen die vrij recent in het hoofdgebouw en de omgeving gedaan zijn. Bovendien gaat dit voorbij aan het doel van het initiatief, waarbij juist ruimte en rust voor de patiënten wordt gecreëerd door niet in een dorpskern aanwezig te zijn.

Ten aanzien van de woning van de initiatiefnemers geldt dat zij op zeer korte afstand van de Parelhoenderhoeve aanwezig moeten zijn om deel te kunnen nemen aan de verzorging van de patiënten en ondersteuning te kunnen verlenen aan de medewerkers. Dit zal voor de komende 10 tot 15 jaar nog wenselijk en noodzakelijk zijn. Het realiseren van een woning in een van de woonkernen behoort daarmee niet tot de mogelijkheden. De woningen in de directe omgeving van de planlocatie zijn niet beschikbaar (te koop of te huur).

Artikel 15

Artikel 15 van de PRVS heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteitseisen bij verstedelijking in het landelijke gebied.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:
 - a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
 - b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
 - c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
 - d. de historische structuurlijnen;
 - e. cultuurhistorische objecten.
2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
 - a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
 - b. de ordeningsprincipes van het landschap;
 - c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
 - d. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
 - e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.
3. In het kader van de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in het eerste lid wordt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling door gedeputeerde staten om advies gevraagd.
4. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de uitgangspunten als bedoeld in het eerste lid om deze nader te specificeren of aan te vullen, teneinde te garanderen dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.

Aan deze aspecten wordt aandacht besteed in paragraaf 4.2 van deze onderbouwing.

De realisatie van de plannen heeft geen betrekking op de situaties geschetst in lid 3 van artikel 13 van de PRVS. De uitbreiding van de zorgfunctie van de Parelhoenderhoeve en de realisatie van de woning



leiden niet tot het gebruik maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling (artikel 16), omdat geen agrarisch bouwperceel vrijkomt. De plannen maken ook geen onderdeel uit van verbrede landbouwfunctie of een functiewijziging van het perceel. Daarmee is ook artikel 17 van de PRVS niet van toepassing.

4.2 Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

De cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het betreffende perceel en de omgeving zijn belangrijke factoren die meegewogen moeten worden in het besluit om wel of geen medewerking te verlenen aan het plan, zoals dat voorligt. Dit is ook opgenomen in artikel 15 van de PRVS (zie voorgaande paragraaf). Hierin is opgenomen dat het bestemmingsplan moet voldoen aan het gestelde in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (lid 1 van art. 15 PRVS) en dat in het bestemmingsplan moet aangeven in welke mate rekening is gehouden met de kenmerken en kwaliteiten van het gebied. (lid 2).

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in de provincie Noord-Holland en zet de lijnen uit van het beleid over landschap en cultuurhistorie. De informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft een ruimtelijk beeld in de karakteristieken en kenmerken van het landschap.

Ten behoeve van de beschrijving van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is de informatiekaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de planlocatie onderdeel uitmaakt van het zogenaamde aandijkingen landschap. In het onderstaande wordt achtereenvolgens ingegaan op de verschillende landschappelijke karakteristieken die voor dit landschapstype kenmerkend zijn. Tevens wordt beschreven in hoeverre deze karakteristieken voor de planlocatie van toepassing zijn.

Ondergrond

De locatie waarop dit principeverzoek van toepassing is bevat geen aardkundig waardevolle gebieden of aardkundige monumenten. Daarmee behoeft geen rekening gehouden te worden met aardkundige waarden.

Landschaps-DNA

Voor de Wieringermeer is de robuuste geometrische, driehoekige webstructuur een belangrijk landschappelijk kenmerk. Binnen deze structuur vallen kavelpatroon, wegen, waterlopen en nederzettingen als gevolg van een totaalontwerp (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, p. 47-48). De Schelpenbolweg vormt een van de wegen in de geometrische structuur van de Wieringermeer. Daarmee vormt de weg een historische structuurlijn in het landschap.



Figuur 6 Bebouwing langs de Schelpenbolweg (Bron: Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie)

Langs deze structuurlijn is de bebouwing uiterst regelmatig gerealiseerd en nog altijd aanwezig. Figuur 6 toont dit duidelijk aan. Aan de noordzijde van de weg is op steeds regelmatige afstand van elkaar een kleinere woning aanwezig, terwijl aan de zuidzijde van de weg op een grotere onderlinge afstand de boerderijen aanwezig zijn. De kavels hebben ieder ongeveer een gelijke grootte met een nokrichting evenwijdig aan de weg. (aan de noordzijde van de weg hebben de woningen juist een nokrichting haaks op de weg). Opvallend hierin is ook het vergrootte perceel van de Schelpenbolweg 7, waar een deel van de agrarische gronden is omgezet in een parkachtige tuin.

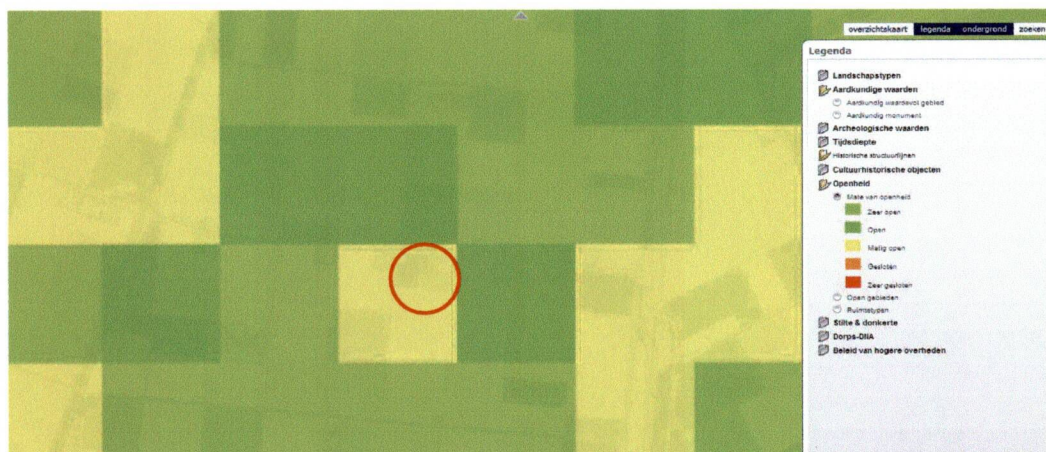
Het realiseren van extra bebouwing op het erf van de Schelpenbolweg 7 ten behoeve van de realisatie van extra woonunits voor patiënten past in het landschappelijke karakter als onderdeel van de erfbebouwing. Zeker de voorgestelde vorm als "schuur"gebouw past in deze karakteristiek (zoals bijvoorbeeld ook bij Schelpenbolweg 3 aanwezig). De plaatsing van de bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing vormt hierbij een aandachtspunt.

De realisatie van een extra woning ten westen van het bestaande hoofdgebouw vormt wel een onderbreking van het regelmatige patroon van de bebouwing langs de Schelpenbolweg. Daarmee wordt deze karakteristiek van de bebouwing langs de Schelpenbolweg onderbroken en minder herkenbaar gemaakt.

De planlocatie is gelegen buiten de dorpsstructuren van de Wieringermeer en heeft daarmee geen betrekking op het zogenaamde dorps-DNA en vormt geen ontwikkeling die verbonden is met een bestaande dorpsstructuur. De gewenste extra oprit op de Schelpenbolweg versterkt het opheffen van dit karakteristieke patroon. Daarmee vormt de extra woning een aantasting van deze karakteristiek. Tegelijkertijd geldt dat deze karakteristieke herhaling van de bebouwing niet expliciet als belangrijke karakteristiek wordt genoemd. De plannen voor de uitbreiding en de bouw van de woning doen geen afbreuk aan de wel genoemde karakteristieken van het wegenpatroon, de waterstructuren en nederzettingen van de Wieringermeer.

Openheid

De Wieringermeer geldt in het algemeen als een zeer open landschap. In de informatiekaart Landschap & Cultuurhistorie is een kaart opgenomen met een grofmazige weergave van de openheid van het landschap (zie Figuur 7).



Figuur 7 Kaart met mate van openheid (bron: Informatiekaart Landschap & Cultuurhistorie). In de rode cirkel de globale ligging van de planlocatie.

Uit de bovenstaande figuur blijkt dat de mate van openheid te plaatse van de planlocatie slechts matig is. Dit wordt veroorzaakt door de begroeiing in de huidige situatie op zowel de locatie Schelpenbolweg 7 als voor de percelen aan de overzijde van de weg. Daarmee wordt de invloed van de realisatie van een extra woning ten westen van het hoofdgebouw op de openheid van het landschap als beperkt gezien. De begroeiing van de locatie zelf en de omliggende percelen hebben de openheid in de huidige situatie namelijk reeds in belangrijke mate beperkt. De realisatie van de nieuwe woonunits aan de oostzijde van het hoofdgebouw hebben zeer beperkte invloed op de openheid om aan deze zijde van het perceel in de huidige situatie de bebouwing reeds geconcentreerd is.

De invloed op de stilte en duisternis is zeer beperkt. Het betreft de realisatie van één woning aan de westzijde van het hoofdgebouw, in het reeds bestaande parkachtige groen. Extra geluid vanuit een woning is zeer beperkt. De lichtuitstraling zal enigszins toenemen vanuit de woning en eventuele buitenverlichting. Ter beperking van de lichtuitstraling kunnen eventueel maatregelen genomen worden.

Cultuurhistorische objecten

De Informatiekaart Landschap & Cultuurhistorie geeft ter plaatse van de planlocatie en op enige afstand daarvan geen cultuurhistorische objecten weer. De realisatie van het voornemen leidt dan ook niet tot aantasting van deze objecten.

In welke mate wordt rekening gehouden met de kenmerken en kwaliteiten van het landschap?

De huidige voorzieningen voor het perceel zijn gerealiseerd in het hoofdgebouw en een daarbij behorend bijgebouw. Daarmee is de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap en de daaruit afgeleide ordeningsprincipes van dat landschap zeer goed herkenbaar. Het realiseren van extra bebouwing ten behoeve van de woonunits voor patiënten in een "schuur"gebouw leidt weliswaar tot meer bebouwing op het perceel, maar kan als passend worden beoordeeld. Daarbij is uiteraard de vormgeving van de bebouwing een belangrijk aandachtspunt, inclusief bouwhoogtes en te kiezen materialen.

Het realiseren van een woning aan de westzijde van het hoofdgebouw leidt tot een (beperkte) aantasting van het ordeningsprincipe van het landschap. Door bewoning in de strook langs de weg die ook voor de boerderijen in gebruik is, blijft de bebouwing binnen de contouren van bebouwing langs de wegen en blijft hiermee het onderscheid bestaan tussen bebouwing met enige verdichting langs de wegen en het daartussen gelegen open gebied. Tegelijkertijd ontstaat echter op de schaal van de Schelpenbolweg een onderbreking van de karakteristiek, waarmee enerzijds een woning tussen de

Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
revisie 1
Projectnr. 0266131.00
16 januari 2014



boerderijen aan de zuidzijde van de Schelpenbolweg wordt geplaatst en anderzijds een verdichting van het bestaande patroon van bebouwing op gelijke afstand van elkaar wordt gerealiseerd.

Manieren om hiermee om te gaan bestaan uit een afwijkende ligging van de woning ten opzichte van de weg (nok haaks op de weg, afwijkende afstand tot de weg) of ontwerpeisen die gesteld kunnen worden aan de bebouwing. Er is het aandachtspunt dat indien gekozen wordt voor het realiseren van de woning met een 2^{de} oprit op het perceel Schelpenbolweg 7 dat deze ingreep leidt tot een enige aantasting van het patroon. Daarbij kan bedacht worden dat ook aan andere boerderijen zuidzijde zich 2 opritten bevinden.

4.3 Overige milieuthema's

Voor de overige milieuthema's, zoals verkeer, geluid, bodemkwaliteit, water en externe veiligheid worden op grond van de huidige functies in het gebied geen knelpunten verwacht. Deze worden vanzelfsprekend in het kader van een (eventuele) bestemmingsplanprocedure wel nader onderzocht en opgenomen in een ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor zal het initiatief ook nader uitgewerkt moeten worden, zodat meer specifiek ingegaan kan worden op deze aspecten.

5 Conclusie

In de voorgaande hoofdstukken is een onderbouwing gegeven van het principeverzoek voor aanpassing van de bebouwing op het adres Schelpenbolweg 7 te Slootdorp. Bij deze zorgboerderij wordt een tweeledige wijziging voorgesteld:

1. realisatie van een extra woning ten westen van het hoofdgebouw met eigen oprit
2. uitbreiding van de zorgfunctie door het toevoegen van een gebouw met wooneenheden voor patiënten aan de oostzijde van het hoofdgebouw.

Uitbreiding zorgfunctie

Ten aanzien van de realisatie van het woongebouw met woonunits voor patiënten geldt dat deze gezien de huidige functie van het terrein als passend kunnen worden gezien. Deze uitbreiding leidt weliswaar tot een uitbreiding van bebouwing in het buitengebied, maar deze is goed te verantwoorden vanuit de wens om gespecialiseerde zorg op deze locatie te kunnen bieden. Deze zorg kan niet binnen een dorpskern of andere concentratie van bebouwing gerealiseerd worden, omdat daarmee voorbijgegaan wordt aan de doel van de zorg.

De wens om de bebouwing voor deze functie aan de oostzijde van het hoofdgebouw te realiseren past bovendien goed in de ruimtelijke structuur van de bebouwing langs de Schelpenbolweg. De vorm van de bebouwing is hierbij overigens wel een aandachtspunt. Aantasting van de landschappelijke kenmerken en openheid van het landschap zijn hierbij ondergeschikt.

Woning

Ten aanzien van de realisatie van de extra woning geldt dat deze in principe als passend binnen de provinciale woonvisie en regionale actieprogramma's past. De woning wordt gerealiseerd ter vervanging van de huidige woonfunctie in de woon-zorgboerderij. Er is bovendien ruimte voor extra woningen in het buitengebied, omdat de woningbouwprogramma's voor de voormalige gemeente Wieringermeer niet geheel voorzien in de verwachte vraag naar woningen.

De noodzaak voor de huidige beheerders van de Parelhoenderhoeve om op korte afstand van het hoofdgebouw aanwezig te zijn maakt het onmogelijk de woning elders, bijvoorbeeld in het kader van een herstructurering te realiseren. Om verzorging te kunnen blijven bieden en om te ondersteunen bij het opleiden van een nieuwe generatie verantwoordelijken voor de Parelhoenderhoeve is wonen op korte afstand, maar gescheiden van het hoofdgebouw, van groot belang.

De landschappelijke impact van de realisatie van een woning ten westen van het hoofdgebouw, maar op het reeds bestaande parkachtige erf, met een eigen oprit is echter wel groter. Het betreft hier overigens alleen invloed op een onderdeel van de ordeningsprincipes van het landschap, namelijk een verdichting van het huidige regelmatige patroon van bebouwing langs de Schelpenbolweg en de realisatie van een woning tussen de (voormalige) boerderijen. Deze verdichting heeft slechts een beperkte invloed op de openheid van het landschap, omdat het landschap slechts matig open is ter plaatse van de planlocatie. Met een bouwplan dat rekening houdt met dit gegeven kan de invloed op de landschappelijke karakteristiek beperkt worden. Daarbij kan gedacht worden aan oriëntatie op de weg, afstand tot de weg, gebruik van materialen of bouwvormen.

Hiermee wordt geconcludeerd dat medewerking aan het principeverzoek mogelijk is. De invloed op de landschappelijke karakteristiek is aanwezig, maar beperkt. Bovendien geldt het in stand houden van de Parelhoenderhoeve en de mogelijkheid om de werkzaamheden te laten overnemen door een nieuwe generatie als een belangrijk gegeven. Hiermee wordt toekomstperspectief geboden voor de Parelhoenderhoeve en de zorg die hierin aan een gespecialiseerde groep patiënten geboden kan worden.

Onderbouwing principeverzoek Parelhoenderhoeve, Schelpenbolweg 7 te Slootdorp
revisie 1
Projectnr. 0266131.00
16 januari 2014



Door de bestemming van de huidige gebouwen met erf, tuin en nieuw te bouwen woonunits te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' kan het huidige gebruik planologisch geregeld worden. Daarbij zou voor de nieuw te bouwen woning de bestemming 'Wonen' krijgen. Hiermee wordt voorkomen dat eenvoudig van deze situatie een precedentwerking kan uitgaan.