

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Tytsjerksteradiel
Postbus 3
9250 AA BURGUM

Drogeham, 26 juni 2017

Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : 65600/AJS/JP/130
Onderwerp : Omgevingsvergunningaanvraag t.b.v. de verhuur van
zorgappartementen/minicamping Woudweg 17 te
Noardburgum.

Geacht college,

Namens de familie ██████████ van Royal Werkbedrijf te Noardburgum en inmiddels Drachten, deel ik u het navolgende mee.

Inleiding

Er is inmiddels al heel wat gecommuniceerd omtrent de zich ontwikkelende zorgfunctie op het perceel Woudweg 17 te Noardburgum. De laatste brief van uw zijde betreft een aanschrijving onder last van een dwangsom vanwege het feit dat de (dienst)woning wordt gebruikt in strijd met de woonbestemming (20 oktober 2016). Deze woning wordt mede verhuurd voor recreatieve doeleinden. Puur afgaande op dat kale feit zou een aanschrijving op z'n plaats kunnen zijn. Echter met dit "kale feit" wordt wel de bestemming gediend en ontstaat ter plaatse een prachtig project voor medemensen die door lichamelijke of psychische omstandigheden in de knel zijn geraakt en toch met behulp van Royal Werkbedrijf de weg naar boven weer vinden. Dit op een gezonde commerciële basis. Een beschrijving van het werk dat ter plaatse wordt verricht is bijgevoegd, waarnaar ik u kortheidshalve verwijs (bijlage 1). Duidelijker kan het niet worden verwoord. Treffend daarin is dat er de afgelopen anderhalf jaar zeventien trajecten voor mensen zijn doorlopen. Veertien mensen konden uitstromen naar de "reguliere" maatschappij. Niet alleen het dagritme komt dan weer terug, maar ook aan een gezond geestelijk ritme wordt gewerkt door blokkades die een normaal functioneren belemmeren op te ruimen.

Als het genoemde "kale feit" vervolgens wordt aangekleed met dit inhoudelijke sterke totaalconcept, kan en mag dit niet worden afgerekend op slechts één parameter, i.c. handhaving van het bestemmingsplan. Want ook de door u geconstateerde overtreding staat in nauw verband met de te verlenen zorg.

Overtreding

Gelet op uw aanschrijving d.d. 20 oktober 2016 bestaat de overtreding uit het feit dat de woning (de voormalige boerderij) wordt gebruikt in strijd met de woonbestemming; de woning wordt -naast zorg- ook verhuurd voor recreatieve doeleinden.

Zoals hierboven reeds is aangeduid wordt naast het werktraject ook gekeken naar andere zaken zoals bijv. de thuissituatie. Ook de thuissituatie behoeft aandacht. Als het thuis niet goed is zal de cliënt thuis (en daarbuiten) ook nimmer goed functioneren. Vanuit die gedachte is het de bedoeling ter plaatste ook de navolgende faciliteiten te bieden:

- het bieden van een korte vakantie aan mantelzorgers met hun cliënten in een andere omgeving;
- het bieden van een woning (begeleid) aan cliënten die thuiszorg behoeven, maar nog niet thuis kunnen wonen (interim-situatie);
- het bieden van een plek voor revalidatie aan cliënten met een chronische ziekte (bijv. nieraandoening) die geen duur ziekenhuis behoeven, maar toch wel even een plek voor zichzelf nodig hebben met 24-uurs zorg;
- het bieden van een vakantie in een beschutte omgeving aan cliënten met een verstandelijke beperking, samen met hun begeleiders.

Zoals ondermeer uit uw aanschrijving van 20 oktober 2016 en de memo van het Team RO van januari 2016 blijkt, bent u voornemens hieraan uw medewerking te verlenen, als daartoe een aanvraag wordt ingediend. Overeenkomstig bijgaande tekening (bijlage 2) zal daartoe dan ook zeer binnenkort een concrete aanvraag worden ingediend. Een dergelijk gebruik is volgens genoemde memo ook in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, zodat deze overtreding is beëindigd zodra één en ander is geformaliseerd met een vergunning.

Het aanbieden van de huidige en oorspronkelijke bedrijfswoning aan de recreant (soms zonder zorg-component) is waarschijnlijk de "steen des aanstoots" omdat een dergelijke aanwending betekent dat er van de bestemmingsplan technische hoofdfunctie "Wonen" dan geen sprake meer is en de connectie met de in principe toegestane zorgfunctie er voor wat betreft de zuiver recreatieve aanwending er eveneens niet zou zijn.

Bestemmingsplan

Aan het perceel met opstallen is de bestemming "Wonen-A7 (vrijstaande woningen boerderijtypen)" met de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf-zorgfunctie" toegekend. Als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Daarnaast is een nevenactiviteit in de vorm van een zorgfunctie toegestaan. In uw schrijven d.d. 15 juli 2016 stelt u dat de voormalige agrarische bedrijfswoning uitsluitend mag worden gebruikt voor permanente bewoning. De zorgactiviteiten in de vorm van dagbesteding, te weten het sleutelen aan voertuigen, houtbewerking, tuinonderhoud, samenwerking met Van der Wal Hout (kloven, zagen etc.), administratie ten behoeve van de thuiszorg etc. acht u passend binnen de bestemming. Ook de realisatie van de zorgappartementen zijn wat u betreft toegestaan. Tot zover zijn cliënt en u het eens.

Belangrijk voor deze wijze van dienstverlening die duidelijk zijn vruchten afwerpt is echter een gezonde financiële basis, waardoor deze dienstverlening ook betaalbaar kan worden gehouden. Hiertoe dient zich een uitstekende mogelijkheid aan in de vorm van verhuur van de voormalige agrarische dienstwoning aan toeristen met en zonder de zorgcomponent.

Verhuur voormalige bedrijfswoning

Sinds 2014 wordt de voormalige bedrijfswoning op het terrein van "Heide State" aan de Woudweg 17 te Noardburgum verhuurd aan mensen die op zoek zijn naar een mooie weekend- of korte vakantiebestemming om de Walden te verkennen. Dit met succes; de boerderij is in 2015 uitgeroepen tot het beste vakantiehuis van Nederland, waarbij gastvrijheid enorm hoog scoorde. Deze verhuur vindt plaats bij voorkeur aan mensen waarbij zorgverlening noodzakelijk is. Royal Werkbedrijf is daar immers op ingespeeld. Als een dergelijke vraag er soms even niet is, vindt ook verhuur plaats aan de pure verblijfsrecreant. Ook bij deze aanwending snijdt het mes aan twee kanten: én er worden financiële middelen gegenereerd die weer kunnen worden ingezet ten behoeve van het verlenen van de noodzakelijke zorg én de verhuur zorgt weer voor werk voor de cliënten, die deze zorg reeds ontvangen bij Royal Werkbedrijf. Zoals gezegd bestaat er echter een voorkeur voor de verhuur met zorg. Zo is een samenwerking ontstaan met Medisch Centrum Leeuwarden die ter plaatse nierdialyses uitvoeren, zodat ook nierpatiënten op die wijze vakantie kunnen vieren. Daarnaast worden ter plaatse jong dementerenden met hun families opgevangen. Dit ook om hen een ontspannen vakantie in een andere omgeving te kunnen bieden. Om deze zorgfaciliteiten blijvend te kunnen bieden, is het noodzakelijk dat op de momenten dat er geen zorgvraag ligt, de voormalige bedrijfswoning te kunnen verhuren aan de pure verblijfsrecreant.

Hoe het ook zij; het is correct dat daarmee dan naar de letter gezien geen sprake meer is van een woonfunctie, hetgeen in principe een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan oplevert. Qua ruimtelijke uitstraling gaat het ter plaatse echter nog steeds om een woonfunctie met zorgactiviteiten.

Om de activiteiten van Royal Werkbedrijf te intensiveren en te bestendigen, doe ik namens de familie [REDACTED] nogmaals een dringend beroep op u om de binnenkort in te dienen aanvraag te vergunnen. In artikel 38.5. van het vigerende bestemmingsplan is aan u een wijzigingsbevoegdheid toegekend om de woonbestemming te wijzigen naar (zorg)bedrijf. Aan de criteria voor toepassing wordt voldaan met uitzondering van de eis dat de woonfunctie ter plaatse gehandhaafd blijft. Gelet op dit laatste is deze wijzigingsbevoegdheid derhalve niet toepasbaar. In de bijlage ("Beoordeling eindplaatje –perceel Woudweg 17 Noardburgum") bij uw brief d.d. 15 juli 2016 (bijlage 3) wordt hier als volgt op gereageerd: *Strikt formeel kunnen we dit planologisch nu niet regelen, maar door middel van het toepassen van de "kruimelregeling" is dit in principe mogelijk. Zorgappartementen t.b.v. cliënten is in ieder geval wel mogelijk binnen de huidige woon/zorgfunctie. In de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied willen we dit t.z.t. formeel regelen, door een aanduiding toe te voegen. Op deze manier is het planologisch weer goed geregeld.* Concreet verzoek ik u derhalve alsnog uw medewerking toe te zeggen en één en ander te formaliseren door middel van toepassing van de "kruimelregeling" (reguliere procedure), ofwel door middel van verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan via de uitgebreide procedure. Een derde optie zou kunnen bestaan uit het toekennen van een tijdelijke afwijking van max. 10 jaar (eveneens door toepassing van de "kruimelregeling"). En nogmaals: het betreft hier geen bijzonder grote ruimtelijke ingreep met dito consequenties en met name vele mensen "yn 'e lytse loege" kunnen met uw medewerking worden geholpen.

Indien u onverhoopt toch het voornemen zou hebben dit verzoek te weigeren, verzoek ik u voorafgaande aan dat eventuele besluit de familie [REDACTED] uit te nodigen voor het geven en ontvangen een nadere toelichting.

Uw reactie zie ik met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

[REDACTED]