



## **Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

**BESTEMMINGSPLAN “Buitengebied, zorgpark Warmse Water”  
NL.IMRO.1509.BP000211-VA01**

**Geanonimiseerde versie**

Gendringen, 3 november 2023

## 1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied, zorgpark Warmse Water’ met identificatienummer NL.IMRO.1509.BP000211-ON01 heeft vanaf 27 april tot 7 juni 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzage legging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant van 26 april 2023;
- Gelderse Post (huis-aan-huisblad) van 26 april 2023;
- alsmede op de gemeentelijke website vanaf 26 april 2023.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen:

1. Ingekomen: 27 mei 2023
2. Ingekomen: 5 juni 2023, aangevuld op 14 juni 2023
3. Ingekomen: 5 juni 2023
4. Ingekomen: 5 juni 2023
5. Ingekomen: 5 juni 2023
6. Ingekomen: 6 juni 2023
7. Ingekomen: 5 juni 2023
8. Ingekomen: 6 juni 2023
9. Ingekomen: 6 juni 2023
10. Ingekomen: 6 juni 2023
11. Ingekomen: 6 juni 2023
12. Ingekomen: 6 juni 2023
13. Ingekomen: 6 juni 2023
14. Ingekomen: 8 juni 2023
15. Ingekomen: 8 juni 2023
16. Ingekomen: 8 juni 2023
17. Ingekomen: 8 juni 2023
18. Ingekomen: 8 juni 2023
19. Ingekomen: 8 juni 2023
20. Ingekomen: 8 juni 2023

De hierboven vermelde zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn verzonden en derhalve ontvankelijk.

### 1.1 Leeswijzer

De zienswijzen zijn puntsgewijs samengevat in hoofdstuk 2 - Samenvatting zienswijzen. In hoofdstuk 3 - Beantwoording zienswijzen worden onder 3.1 de zienswijzen omwille van de leesbaarheid eerst thematisch van een beantwoording voorzien; de overgebleven specifieke zienswijzen worden onder 3.2 vervolgens separaat beantwoord. Hierbij wordt steeds aangegeven of de zienswijze(n), of onderdelen daarvan, aanleiding geven het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen aan het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen worden samen met de ambtshalve wijzigingen samengevat in hoofdstuk 4 - Nota van wijziging.

## 2. Samenvatting zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven.

### Zienswijze 1

- 1.1 Indiener is van mening dat eerst concrete plannen voor het verbeteren van de verkeerssituatie gerealiseerd moeten zijn, voordat een verdere intensivering van het aantal vervoersbewegingen toegestaan kan worden en deelt daarmee niet de conclusie in paragraaf 4.2.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan dat “de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling”.
- 1.2 Indiener wijst specifiek naar paragraaf 4.2.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en de daargenoemde 240 extra vervoersbewegingen per weekdag op één van de gevaarlijkste kruisingen van de gemeente. Indiener wijst erop dat zij samen met de gemeente en de provincie in gesprek is om deze kruising veiliger te maken, tot nu toe zonder resultaat. Indiener wijst erop dat in het ontwerpbestemmingsplan mogelijke aanpassingen worden genoemd die de verkeerssituatie moeten verbeteren ten opzichte van de huidige situatie, maar dat daarbij nog geen rekening is gehouden met de toename van verkeer van het zorgpark zelf.

### Zienswijze 2

- 2.1 Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het agrarisch productiegebied.
- 2.2 Indiener wijst erop dat hij een agrarisch bedrijf (melkveehouderij) exploiteert, dat grenst aan het plangebied. Hierbij komen jaarrond op onregelmatige tijden lawaai, stof, stank en uitlaatgassen vrij door het gebruik van machines en landbouwwerktuigen. Daarmee kan een prikkelarme leefomgeving voor de cliënten van het zorgpark niet worden gewaarborgd.
- 2.3 Indiener stelt dat vanuit een goede ruimtelijke ordening onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van het agrarische bedrijf. Hij vreest belemmert te worden in de uitoefening daarvan.
- 2.4 Indiener stelt dat de met het bewerken van de percelen landbouwgrond gepaard gaande stank, stof en lawaai-overlast tot claims en civiele procedures van de zijde van het zorgpark zou kunnen leiden.
- 2.5 Indiener deelt niet de conclusie dat het zorgpark op passende wijze invulling geeft aan de ‘Ladder van Duurzame Verstedelijking’. Indiener vindt dat de motivering het karakter heeft van een doelredenering. Er is volgens indiener onvoldoende inzichtelijk gemaakt waarom de locatie aan de Oude IJsselweg de enige geschikte locatie is.
- 2.6 Indiener wijst erop dat de twee reguliere woonbestemmingen die geen functionele of ruimtelijke relatie met het beoogde zorgpark hebben niet zijn getoetst aan artikel 3.1.6. tweede lid Besluit ruimtelijke ordening.
- 2.7 Indiener geeft aan dat mogelijkheid dat het zorgpark (gelet op de grootschaligheid) ook in de toekomst nog verder gaat uitbreiden niet ondenkbaar is.
- 2.8 Indiener wijst erop dat de ‘waarborg van een prikkelarme omgeving’ niet is ingekaderd door middel van grenswaarden of andere parameters. Indiener wijst erop dat de ongeclausuleerde waarborg van een prikkelarme omgeving niet samengaat met de aan het plangebied belendende agrarische percelen van het agrarische bedrijf.

### Zienswijze 3

- 3.1 Indiener geeft aan geschrokken te zijn van het voornemen om een zorgpark te realiseren aan de Oude IJsselweg. Indiener stelt dat er ‘een heel dorp’ wordt gerealiseerd in het landelijke buitengebied van de buurtschappen Heuven en Warm. Indiener vindt dat niet passend in deze omgeving.
- 3.2 Indiener vindt dat de behoefte aan een zorgpark niet voldoende is toegelicht. Enkel een prikkelarme omgeving wordt genoemd als reden, maar daar is op de locatie aan de Oude IJsselweg geen sprake van.

- 3.3 Indiener stelt dat van een verkeersveilige situatie op de Oude IJsselweg geen sprake is. De Oude IJsselweg fungeert niet als erftoegangsweg, maar als sluiproute voor doorgaand verkeer. De weg is zeer gevaarlijk, vooral voor voetgangers en fietsers.
- 3.4 Indiener wijst erop dat de realisatie van het zorgpark veel meer verkeersbewegingen met zich meebrengt, en dat daardoor de onveiligheid toeneemt.
- 3.5 Indiener adviseert eerst aanpassingen aan het kruispunt met de N317 en de Oude IJsselweg te maken, voordat akkoord gegaan kan worden met het zorgpark.
- 3.6 Indiener wijst erop dat het verkeer op de N317 (Slingerparallel) in de spits druk en luidruchtig is, o.a. door sirenes. Hierdoor is volgens indiener geen sprake van een prikkelarme omgeving.
- 3.7 Indiener is bang voor meer verkeersbewegingen op de landweggetjes rondom het plangebied.
- 3.8 Indiener stelt vragen bij de beoogde recreatieve waarde van het zorgpark. De toename van verkeer leidt niet tot rust. Indiener vraagt zich dan ook af of er gedacht is aan de dieren die momenteel op en nabij het desbetreffende perceel leven. Zij worden volgens indiener door recreatie (o.a. honden uitlaten) verstoord. Daarnaast voorziet indiener een toename van afval bij toegestane recreatie.
- 3.9 Indiener kan zich niet vinden in het feit dat er naast de plek van het huidige agrarische bedrijf, op nog twee ruggen wordt gebouwd en dat daarmee agrarische grond wordt opgeofferd.
- 3.10 Indiener vindt bebouwing van 11 meter veel te hoog. Dit verstoort het uitzicht.
- 3.11 Indiener maakt zich zorgen om mogelijke uitbreiding van het zorgpark, zowel in absoluut aantal bewoners, maar ook dat er in de toekomst mensen zonder verstandelijke beperking komen wonen.
- 3.12 Indiener begrijpt niet hoe het zorgpark past binnen de regionale structuurvisie en vindt dat er geen rekening wordt gehouden met de kleine kernen in de omgeving.
- 3.13 Indiener vraagt zich af het zorgpark in de toekomst geschikt wordt voor zelfstandige bewoning, omdat in de toelichting is aangegeven dat dit plan niet in strijd is met de regionale woonagenda en bijdraagt aan een toekomstbestendige woonomgeving, terwijl deze niet als reguliere woningen worden beschouwd.
- 3.14 Indiener vindt dat het plan niet passend is binnen de lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek. Het zorgpark vormt geen kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad, omdat deze niet voor iedereen beschikbaar zijn.
- 3.15 Indiener vindt het onbegrijpelijk dat er wordt gesteld dat er met dit plan rekening is gehouden met de kenmerken en de identiteit van het gebied. Indiener vindt dat er alleen op de locatie van de huidige bebouwing gebouwd zou mogen worden. Het agrarische landschap is namelijk kenmerkend voor het gebied.
- 3.16 Indiener vindt dat het volbouwen met woningen voor gehandicapten niets van doen heeft met het toekomstbestendig maken en vitaal houden van ons (tot nu toe) mooie buitengebied.
- 3.17 Indiener vindt dat het zorgpark zorgt voor achteruitgang van hun woon- en leefomgeving. Dit is strijdig met het motto van de Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 'de juiste woning op de juiste plaats', waarbij de kwaliteit van de leefomgeving, leefbaarheid en het tegengaan van achteruitgang en verloedering van de woon- en leefomgeving uitgangspunten zijn. Indiener vindt dat de ontwikkeling van het zorgpark tegenstrijdig is met de opgave 'Groene Parels' uit de structuurvisie Oude IJsselstreek 2025.
- 3.18 Indiener vraagt zich af of zij zelf ook geen recht heeft op een prikkelarme omgeving en dat door de komst van het zorgpark de veiligheid en rust afnemen. Indiener wijst erop dat in de toelichting wordt gemeld dat een zorgpark niet in een woonwijk gebouwd kan worden, omdat omwonenden hier overlast van kunnen ondervinden. Volgens indiener wordt er daardoor aan voorbijgegaan dat zij als inwoners van het buitengebied ook hinder van het zorgpark kunnen ondervinden.
- 3.19 Indiener ontvangt graag een uitgebreide(re) motivering voor de Ladder van Duurzame Verstedelijking.
- 3.20 Indiener wil graag geïnformeerd worden over welke 15 locaties zijn onderzocht, wat de eisen waren en waarom 14 locaties zijn afgevalen.
- 3.21 Indiener wijst erop dat Menzis de komende decennia verdere groei van behoefte aan zorgparken voorziet. Indiener verwacht daardoor verdere uitbreiding en inperking van het landelijke buitengebied.

- 3.22 Indiener wijst op de agrarische activiteiten in de omgeving. Indiener vindt dat het zorgpark geen belemmering op mag leveren voor de huidige agrarische bedrijven.
- 3.23 Indiener wordt graag geïnformeerd over de onderzoeken naar diverse dieren.
- 3.24 Indiener vraagt zich af waarom er pas een booronderzoek wordt verricht ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Indiener vraagt zich af hoe in het ontwerpbestemmingsplan geconcludeerd is dat cultuurhistorie geen belemmering vormt.
- 3.25 Indiener vraagt zich af waarom 'alles' in 'hun achtertuin' moet. Indiener wijst naar de aanleg van Slingerparallelweg, het wegnemen van de mogelijkheid voor fietsers deze via de Heuvenseweg over te steken en de komst van hoogspanningsmasten.

#### **Zienswijze 4**

- 4.1 Indiener vindt dat Zozijn en de gemeente geen oog hebben voor de verkeersstromen van het personeel en aanverwante bedrijven die gebruik maken van de Oude IJsselweg.
- 4.2 Indiener wijst op het kruispunt Oude IJsselweg/N317 Slingerparallel, zeer onveilig is. Indiener wijst erop dat omwonenden dit al langere tijd veiliger proberen te krijgen. Indiener vindt dat de verkeerstoename dusdanig groot is dat om een aanpassing van het kruispunt vraagt voordat het zorgpark komt. Indiener verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, of het gewijzigd vast te stellen, namelijk door stoplichten of een rotonde om de verkeersveiligheid en goede doorstroom van al het verkeer als belangrijkste uitgangspunt in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Zienswijze 5**

- 5.1 Indiener vindt de komst van een zorgpark prima, maar acht de locatie totaal niet geschikt. Indiener werkt zelf in de zorg en vindt dat een zorgpark aan de rand van een dorp hoort, zodat bewoners (onder begeleiding) sociaal contact kunnen hebben.
- 5.2 Indiener wijst op de Oude IJsselweg waar veel te hard wordt gereden en waar het voor fietsers en voetgangers onveilig is.
- 5.3 Indiener wijst erop dat het zorgpark leidt tot extra verkeersbewegingen, maar dat de huidige inschatting te laag is. Bepaalde bezoekers zijn niet meegenomen in de berekening.
- 5.4 Indiener wijst op de kruisingen Oude IJsselweg/N317 Slingerparallel en de kruising Waalseweg/Doetinchemseweg die nu al erg gevaarlijk zijn. Er gebeuren veel ongevallen. Een familielid is bij een ongeval omgekomen. Indiener wijst erop dat er nog steeds niks aan de onveilige situatie is gedaan.
- 5.5 Indiener wijst erop dat Zozijn op een informatiebijeenkomst heeft aangegeven een veiliger verkeerssituatie belangrijk te vinden en dat maatregelen onderdeel worden van het bestemmingsplan. Dit is volgens indiener niet in het ontwerpbestemmingsplan terug te vinden.
- 5.6 Indiener verwacht meer verkeer op kleine landweggetjes.
- 5.7 Indiener wijst erop dat een zorgpark het open landschap aantast.
- 5.8 Indiener geeft aan dat er eerder is gemeld dat het zorgpark zou worden uitgevoerd in laagbouw, maar nu blijkt er in het plan dat er hoogbouw komt, deels tot 8 meter en deels zelfs tot 11 meter hoog. Indiener vindt dat dit de betrouwbaarheid van gedane toezeggingen niet ten goede komt.

#### **Zienswijze 6**

- 6.1 Indiener ziet de realisatie van een zorgpark in het buitengebied als een grote belemmering voor de bestaande agrarische activiteiten. Indiener vindt een zorgpark tussen meerdere agrarische bedrijven (veehouderij) in niet getuigen van een goede ruimtelijke afweging.
- 6.2 Volgens indiener wordt er bij het geuronderzoek onvoldoende rekening gehouden met mogelijk strengere geurnormen voor veehouderijen in de toekomst.
- 6.3 Indiener wijst erop dat het plan is gebaseerd op een omgeving met zo min mogelijk onverwachte prikkels. Door de ligging ten opzichte van bestaande agrarische bedrijven is er geen sprake van een prikkelarme omgeving volgens indiener. Agrarische bedrijven geven lawaai en geuroverlast. Ook het (verkeer van en naar) het nieuwe ziekenhuis leidt tot veel prikkels. Tot slot vindt de indiener juist dat de grote schaal van het zorgpark leidt tot extra prikkels.
- 6.4 Indiener wijst erop dat de agrarische gronden van indiener direct aan het plangebied grenzen en dus binnen de richtafstand. Ook op die gronden vinden agrarische activiteiten plaats die

geurhinder kunnen veroorzaken. Daarom kan niet worden gesteld dat in het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst.

- 6.5 Indiener wijst erop dat bij een m.e.r.-beoordeling mogelijke aantasting van het (open) landschap een grote rol speelt. Dit komt volgens indiener onvoldoende aan de orde. Indiener wijst erop dat het bestemmingsplan 6x meer bebouwing dan in de huidige situatie mogelijk maakt. Volgens indiener kan er dan ook niet worden gesteld dat er geen aantasting is van het open landschap. Indiener vindt dat het plan niet past bij de structuurvisie Oude IJsselstreek 2025, doordat de openheid van het landschap ernstig wordt aangetast. Indiener wijst op de kaart kernkwaliteiten van het Gelders Natuurnetwerk en het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 waar het open landschap in is benoemd en/of beschermd.
- 6.6 Indiener vraagt zich af waarom een zorgpark in landelijk gebied moet worden gerealiseerd. Indiener vindt dat onvoldoende onderbouwd is waarom het plan alleen op deze locatie kan. Indiener stelt ook vragen bij de eisen die Zozijn aan een zorgprak stelt en vraagt zich af of deze reëel zijn.
- 6.7 Indiener stelt dat het plan ten koste gaat van agrarische grond. Voor de benodigde extensivering van de landbouw is meer landbouwgrond benodigd, terwijl het voorliggende plan juist 15 hectare agrarische grond aan het beschikbare areaal onttrekt. Indiener wijst erop dat bescherming van geschikte landbouwgronden in de RO-brief van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) van 17 mei 2022 als punt van uitwerking wordt benoemd. Vruchtbare gronden moeten worden ingezet voor de teelt van voedsel voor menselijke consumptie, voedergewassen voor lokale veehouderijen en biograndstoffen. Volgens indiener strookt het zorgpark niet met het beleid voor het landelijk gebied. Bovendien vormt de locatie geen belemmering voor landbouw m.b.t stikstof. Hierin ziet indiener een extra argument dat juist deze gronden een agrarische bestemming moeten houden.
- 6.8 Indiener vindt dat de aanleg van extra groen, of de aanleg van een zorgpark onder het mom van landschappelijke versterking geen argument kan zijn voor een stedelijke ontwikkeling in het buitengebied.
- 6.9 Indiener stelt dat er bij de parkeernormen geen rekening is gehouden met de parkeerbehoefte door bezoekers van de landwinkel die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. Indiener vraagt zich af of deze dus onderdeel uitmaakt van het plan.
- 6.10 Indiener wijst erop dat er sprake is van een forse toename van het aantal verkeersbewegingen. In de huidige situatie is al sprake van een onveilige situatie ter hoogte van de aansluiting met de N317 Slingerparallel. Tot op heden is er nog niks aan deze situatie gedaan. Indiener vindt dat het zorgpark pas mogelijk is, nadat het kruispunt van de N317 Slingerparallel is aangepast en dus veiliger is gemaakt.
- 6.11 Indiener wijst erop dat er een verkennend booronderzoek archeologie nodig is. Indiener snapt niet dat dit pas plaatsvindt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Volgens indiener kan dan ook niet worden gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering is voor het plan.
- 6.12 Indiener wijst erop dat er een forse toename van de verharding is in een gebied waar hemelwater niet infiltreert door de bodemgesteldheid. Volgens indiener wijzen de verschillende maatregelen die worden genomen erop dat de locatie ongeschikt is voor een grootschalige ontwikkeling. Indiener verzoekt om de precieze watercompensatie al in een vroeg stadium op te nemen in het bestemmingsplan.
- 6.13 Indiener wijst op enkele incongruenties in tabel 4.4 wat betreft oppervlak van toekomstige verharding. Volgens de verbeelding is er maximaal 13.950m<sup>2</sup> bebouwing mogelijk, maar tabel 4.4 gaat uit van 10.733m<sup>2</sup>. In het beeldkwaliteitsplan wordt weer een andere maximale bebouwingsoppervlakte genoemd, namelijk 10.500m<sup>2</sup>.
- 6.14 Indiener wijst erop dat bewoners huisdieren mogen hebben. Vanwege risico's op de koeienziekte Neospora verzoekt de indiener dat bewoners honden alleen op het eigen terrein mogen uitlaten, niet langs bestaande wegen en in de weilanden van agrariërs.
- 6.15 Indiener wijst erop dat aanvullende onderzoeken naar verschillende diersoorten nog niet hebben plaatsgevonden en dat daarvoor belanghebbenden nog geen mogelijkheid is tot reactie daarop is geweest.
- 6.16 Indiener wijst erop dat er in de toelichting staat dat omwonenden in een woonwijk niet gebaat zouden zijn bij de aanwezigheid van een zorgpark, vanwege de overlast die zij hiervan kunnen ondervinden. Hiermee wordt volgens indiener dus aangegeven dat er sprake is van overlast en

dat bewoners in het buitengebied dit maar moeten accepteren. Volgens indiener kunnen de bewoners/cliënten voor overlast en veiligheidsproblemen zorgen bij buurtbewoners, bedrijven en op de genoemde wegen door de 'open inrichting' van het zorgpark. Ook is volgens indiener de kans aanwezig dat het zorgpark drugsdealers met bijbehorende criminaliteit aantrekt.

- 6.17 Indiener stelt dat het onacceptabel is dat de bedrijfsvoering en het uitvoeren van werkzaamheden mogelijk beperkingen gaat ondervinden omdat er klachten over lawaai, geuroverlast zouden komen vanuit het zorgpark.
- 6.18 Indiener wijst erop dat als direct gevolg van bovengenoemde punten er kan sprake zijn van waardedaling van het onroerend goed van cliënt. Dit kan tot uiting komen bij eventuele verkoop van onroerend goed in de toekomst. Indiener verwacht dat als de plannen van Zozijn doorgaan, er beperkingen zullen zijn bij toekomstige vergunningsaanvragen. Hiermee wordt het toekomstperspectief van cliënt ingeperkt. Indiener hoort dan ook graag hoe Zozijn waardedaling van het onroerend goed, indien daar sprake van is, van indiener wil compenseren.
- 6.19 Indiener wijst nog op een alternatieve locatie waar op dit moment nog geen invulling voor is en stelt dat dit een betere locatie is voor het zorgpark.

### **Zienswijze 7**

- 7.1 Indiener vindt dat de communicatie rondom de voorgenomen plannen niet goed is verlopen. Indiener voelt zich direct betrokken, maar is niet betrokken geweest bij de communicatie.
- 7.2 Indiener wijst erop dat de Waalseweg en Oude IJsselweg veel wordt gebruikt als sluiproute.
- 7.3 Indiener wijst erop dat de ontwikkeling van het zorgpark zal leiden tot een significante verkeersstename. De inschatting in paragraaf 4.2 van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan hiervan is volgens indiener te conservatief. Diverse beroepsgroepen zijn buiten beschouwing gelaten. Ook 's nachts zal er verkeer zijn. Indiener maakt zich daarom zorgen over de overlast en verkeersveiligheid.
- 7.4 Indiener wijst er ook op dat de verkeersstename leidt tot geluidsoverlast voor mens en dier en daarmee het woongenot zal aantasten.
- 7.5 Indiener vindt dat het coulisselandschap niet geschikt is voor een zorgpark. Volgens indiener is de schaal van het zorgpark buiten elke proportie. Indiener vindt dat de bouw het landschap en de natuur onherstelbaar beschadigt.
- 7.6 Indiener heeft begrepen dat Zozijn ook de grond aan de overzijde van de Oude IJsselweg heeft aangekocht en vreest daarom voor uitbreiding van het zorgpark. Indiener geeft aan dat verstedelijking in het buitengebied op de loer ligt, ook omdat er al de bouw van een nieuw ziekenhuis in de buurt is voorzien.

### **Zienswijze 8**

- 8.1 Indiener maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid. Indiener wijst erop dat de Waalseweg en de Oude IJsselweg frequent gebruikt wordt als sluiproute.
- 8.2 Indiener verwacht een behoorlijke toename in verkeer en maakt zich daarom zorgen om de verkeersveiligheid.

### **Zienswijze 9**

- 9.1 Indiener wijst erop dat een zorgpark niet is opgenomen in eerdere visies of andere plannen zoals een structuurvisie. Daardoor ontbreekt volgens indiener elke onderbouwing voor een goed ruimtelijk ordeningsbeleid.
- 9.2 In reactie op paragraaf 3.4.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan stelt indiener dat dit plan niet voldoet aan het criterium van slimme clustering, aangezien het ver buiten de bebouwde kom is gelegen. Er is volgens indiener ook geen onderbouwing te vinden waarom de doelgroep van het zorgcentrum niet binnen de bebouwde kom gehuisvest zouden kunnen worden.
- 9.3 Indiener wijst erop dat het nu nog open agrarische karakter met de komst van het zorgpark sterk verstedelijkt. Er komt bijna 4,5 keer zoveel bebouwing. Volgens indiener past dat in het geheel niet in het huidige landelijke en open karakter
- 9.4 Volgens indiener is er in het plan niet onderbouwd waarom dit plan in het open landelijke gebied plaats zou moeten vinden. Een beschermde en beschutte omgeving kan immers ook heel goed binnen de bebouwde kom gecreëerd worden.

- 9.5 Indiener vreest dat Zoziijn in de toekomst het zorgpark wil uitbreiden, omdat Zoziijn aan de overkant van de Oude IJssel en aan de overkant van de Oude IJsselweg gronden verworven heeft.
- 9.6 Indiener wijst op afbeelding 3.2 in de toelichting: daarop beslaat het gebied voor groen/natuur een veel groter gebied dan op de plankaart is aangegeven.
- 9.7 Indiener wijst op paragraaf 3.1.3 waar wordt gesteld 'Ook omwonenden in een woonwijk zouden niet gebaat zijn bij de komst van een dergelijke voorziening, vanwege de overlast die zij ervan kunnen ondervinden.' Indiener vraagt zich af hoe de directe omgeving voldoende gevrijwaard blijft van deze overlast en hoe dit ruimtelijk-juridisch is geborgd?
- 9.8 Indiener verwijst naar paragraaf 3.4.9. Er wordt volgens dit plan gebouwd in een wateropvanggebied. Indiener vindt dit gezien de klimaatverandering onverstandig.
- 9.9 Indiener vindt dat de verkeersveiligheid onvoldoende is gewaarborgd. Volgens indiener kan het ontwerpbestemmingsplan pas worden voorgelegd als lopende verkeersonderzoeken zijn afgerond en de verkeersveiligheid ook anderszins voldoende is geborgd met bijvoorbeeld aanvullende maatregelen
- 9.10 Indiener vindt dat de beslissing om op deze locatie een zorgpark te realiseren niet is gestoeld op goed ruimtelijk ordeningsbeleid. Volgens indiener komt het zorgpark op deze locatie omdat deze grond beschikbaar was.

### **Zienswijze 10**

- 10.1 Indiener vindt het stedenbouwkundig plan niet passen bij het huidige bestemmingsplan. Indiener stelt dat de ontwikkeling niet past in het landelijk gebied.
- 10.2 Indiener vindt dat de locatie aan een drukke verkeersweg komt te liggen. Dit is niet veilig en niet prikkelarm.
- 10.3 Indiener wijst op diverse ongelukken die hebben plaatsgevonden aan de Oude IJsselweg. Ook met dodelijke afloop. Bij een toename van het verkeer zijn de risico's op veiligheidsgebied niet te beheersen.
- 10.4 Indiener stelt dat een zorgpark de biodiversiteit aantast. Het aanwezige ecosysteem fungeert nu als klimaatbuffer. Het zorgpark past niet in de rustige omgeving met het daar levende wild.

### **Zienswijze 11**

- 11.1 Indiener woont in de gemeente Montferland, maar nabij van het zorgpark en vindt het daarom belangrijk meegenomen te worden in het voortraject. Ondanks beloftes van initiatiefnemer is er geen contact met hen opgenomen over de bijzondere relatie van het zorgpark met de "markante elementen", te weten het "natuurgebied Waalse Water" en "Kasteel de Kemnade. Indiener tekent hiertegen bezwaar aan.
- 11.2 Indiener stelt dat de verstedelijking van het gebied onomkeerbare vormen begint aan te nemen door de komst van het Slingeland Ziekenhuis en het zorgpark.
- 11.3 Indiener wijst erop dat tijdens de informatiebijeenkomsten werd voorgehouden dat er uitsluitend sprake zou zijn van kleinschalige laagbouw in het bestaande plangebied en dat het geheel groen zou worden omzoomd.
- 11.4 Indiener meent dat er "van binnenuit" wordt geredeneerd bij het plan. Er wordt namelijk uitgebreid stilgestaan bij de inrichting van het plangebied, maar niet bij de belevingswaarde van omwonenden.
- 11.5 Volgens indiener wordt er ten onrechte verwezen naar positieve aanknopingspunten met de Visie Landschapspark Oude IJssel. Indiener telt dat de beoogde ontwikkeling niet in lijn is met deze visie.
- 11.6 Indiener vindt dat het plan niet aansluit bij het document "Natuur en Groene Kernen", waarin het behouden van de basiskwaliteit van het landschap centraal staat", in tegenstelling tot wat in het plan staat.
- 11.7 Indiener is van mening dat het risico van verkeersdruk/hinder op de Oude IJsselweg/Waalse weg (en in het verlengde daarvan o.a. Doetinchemseweg, Langeboomse straat) ernstig wordt onderschat. Het traject Oude IJsselweg/Waalseweg is volgens indiener een druk bereden sluiproute. Er wordt ook te hard gereden. Het is daardoor nu al een gevaarlijke weg voor alle



weggebruikers, inclusief overstekende dieren (m.n. hazen en reeën) waarvan er ieder jaar meerdere de dood vinden.

- 11.8 Indiener stelt dat De Waalse Weg/Oude IJsselweg een natuurgebied van circa 12 hectare doorsnijdt dat door indiener in de afgelopen vijf jaar tot ontwikkeling is gebracht. Het behoud en verdere ontwikkeling van dat gebied wordt nadelig beïnvloed door toenemende verkeersdrukte door het zorgpark.
- 11.9 Indiener stelt dat er – ten onrechte- wordt gesteld dat het “lint” van de Oude IJsselweg typerend zou zijn voor het traditionele landschap in de omgeving. Het traject is een betrekkelijk nieuwe verschijning (jaren 70 vorige eeuw) in het landschap en is met zijn vrijwel kaarsrechte tracé eerder uitzondering dan regel.
- 11.10 Indiener wijst erop dat het plangebied grenst aan een groene ontwikkelingszone. Voor zover indiener kan zien is dit niet behandeld in het bestemmingsplan.
- 11.11 Ten slotte wijzen indieners erop dat het plangebied zich voor een substantieel deel bevindt in aardkundig waardevol gebied dat van nationaal belang is. Voor zover indiener kan zien is dit niet behandeld in het bestemmingsplan.

## **Zienswijze 12**

- 12.1 Indiener denkt dat de naam Warmse Water voor het zorgpark ongelukkig is. Het lijkt teveel op Waalse Water. Waarom het zorgcomplex 'water' in de naam draagt is indiener niet duidelijk.
- 12.2 Indiener vindt dat alle landbouwgrond, landbouwgrond moet blijven om de nodige transitie in de landbouw mogelijk te maken. Voor zorginstellingen zou volgens indiener een locatie moeten worden gezocht in of nabij versteend gebied, zodat geen beroep wordt gedaan op 'groene' grond.
- 12.3 Indiener vraagt zich af waarom de huidige bewoners van de boerderij naast het zorgpark twee woningen krijgen, en of het plan niet zo kan worden opgesteld dat er niet gesloopt hoeft te worden. Indiener vraagt zich af of het voor de hand ligt om de oude eigenaar te laten wonen in dit gebied. Het is volgens indiener niet wenselijk dat, mochten er meer initiatieven komen in het boerenland, er ook steeds meer woningen verschijnen. Daarnaast pleit indiener voor een zo gering mogelijke bebouwing.
- 12.4 Indiener geeft aan dat er wordt gesproken over een stedenbouwkundig plan. Indiener gaat ervan uit dat er door het realiseren van het zorgpark niet een stad zal ontstaan en dat men moet garanderen dat het hierbij blijft. Indiener geeft aan dat de gebouwen niet hoger zouden mogen zijn dan de huidige boerderijen. Indiener pleit er daarom voor om de agrarische bestemming niet te wijzigen, maar de bouwblokken die beschikbaar zijn te benutten voor aangepaste bouw.
- 12.5 Indiener geeft aan dat het nieuwe ziekenhuis nog niet gerealiseerd is en dus niet onder de bestaande situatie zou moeten worden beschreven.
- 12.6 Indiener bepleit een andere stedenbouwkundige opzet die rekening houdt met kleinschaligere bouw en meer gemeenschapszin en geeft ecodorpjes als voorbeeld, zodat ook de bouw in zijn totaal rekening houdt met alle aspecten van duurzaamheid.
- 12.7 Het aantal verkeersbewegingen zou volgens indiener tot het uiterste beperkt moeten worden. Indiener vindt het daarbij vreemd dat er is gekozen voor een plek ver weg van het openbaar vervoer en buiten de stad.
- 12.8 Indiener vraagt zich af of het expertisecentrum voor hersenletsel zich wel hierbij moet vestigen, en geeft aan dat het beter in een bestaande ruimte bij andere onderzoekscentra ten behoeve van de zorgoptimalisering zou kunnen worden gerealiseerd.
- 12.9 Indiener stelt vraagtekens bij de ambities en doelen uit de nationale omgevingsvisie (NOVI) die is beschreven in het beleidskader in het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat het karakter van het agrarisch gebied wordt aangetast.
- 12.10 Indiener vraagt zich af waarom er ruimte moet zijn voor 112 mensen en of het mogelijk is om gemeenschappelijke ruimtes te maken voor alle clusters.
- 12.11 Indiener geeft aan dat het onduidelijk is hoe de ladder voor duurzame verstedelijking werkt en vraagt zich af of een zorgcentrum een stedelijke ontwikkeling is. Indiener geeft aan dat er geen ladder met criteria te zien is en dat de criteria niet stap voor stap zijn onderbouwd.
- 12.12 Indiener vraagt zich af of de mensen die in de twee reguliere woningen gaan wonen, in het zorgcentrum gaan werken en of het toestaan van twee woningen verwachtingen schept voor anderen in vergelijkbare situaties.
- 12.13 Indiener vraagt zich af waarom het geen optie is om deze mensen tussen andere mensen te laten wonen en geeft aan dat het apart situeren van deze zorgbehoeftigen geen argument is om landbouwgrond op te offeren
- 12.14 Indiener pleit voor een voorziening voor de ongenode gast, mensen zonder vaste woon- of verblijfplaats.

- 12.15 Indiener stelt vraagtekens bij formulering van de ambities en doelen uit de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' en geeft aan dat de bestaande bouw zou moeten blijven behouden en verduurzaamd zou moeten worden.
- 12.16 Indiener pleit voor regels voor een duurzame huishouding als voorwaarde bij deze bestemmingsplanwijziging.
- 12.17 Indiener vraagt zich af of de te bouwen woningen voor de 112 zorgbehoevenden afgaan van de beoogde bouw van woningen in de provincie, zoals opgenomen in de omgevingsverordening. Indiener vraagt zich af waarom zorgwoningen niet meetellen als reguliere woningen.
- 12.18 Indiener vraagt zich af hoe er wordt aangesloten bij de wensen van inwoners, en hoe bekend is geworden bij welke inwoners deze wensen leven. Hoeveel is er daadwerkelijk bekend over de overprikkelaarbaarheid van verstandelijk gehandicapten als gevolg van leven bij/aan een woonwijk? Zou een vestiging tussen een woonwijk en bijvoorbeeld een bos niet ook volstaan? Dit zou een veel kleiner oppervlak vereisen.
- 12.19 Indiener pleit ervoor om geen delen van de IJsselweiden te verlagen, omdat dit veel energie voor het graven vraagt, een verstoring is van de natuurlijke geologie en de situatie dan onveilig wordt.
- 12.20 Indiener maakt bezwaar tegen het verbreden van de Warmse Waterleiding, in verband met het sneller afvoeren van water dat onwenselijk is.
- 12.21 Indiener vraagt zich af of een substantieel deel van het plangebied uit water bestaat en of deze bestemming ook gewijzigd wordt. Volgens indiener wordt een zeer groot deel van het terrein verhard. Indiener vraagt zich af hoe de berekening voor watercompensatie is gedaan.

### **Zienswijze 13**

*Algemeen: Indiener heeft een petitie ingediend met twee handtekeningenlijsten. Na contact met de opsteller van de petitie heeft deze aangegeven dat deze niet als petitie, maar als zienswijze gezien en behandeld moet worden. Enkele ondertekenaars van de handtekeningenlijsten hebben daarnaast individueel een zienswijze ingediend.*

- 13.1 Indiener stelt dat door het plan het open agrarisch landschap onherstelbaar wordt beschadigd.
- 13.2 Indiener stelt dat op een informatiebijeenkomst is beloofd alles in laagbouw op te leveren. Dit wordt nu hoogbouw tot wel 11 meter hoog. Het uitzicht van omwonenden en passanten wordt hierdoor aangetast.
- 13.3 Indiener wijst erop dat de N317/Slingerparallel is aangelegd en dat er meer recent hoogspanningsmasten in de buurt zijn geplaatst. Dat vinden de indieners al meer dan genoeg in hun buurt. Het zorgpark zorgt voor nog meer horizonvervuiling.
- 13.4 De lokale infrastructuur is volgens indiener niet ingericht op een zorgpark. De Oude IJsselweg/Waalseweg wordt nu als sluiproute gebruikt en er wordt te hard gereden. De weg is daardoor onveilig voor met name het langzame verkeer, maar ook voor gewoon verkeer en wild.
- 13.5 De kruising Oude IJsselweg met de N317/Slingerparallel is zeer gevaarlijk en er gebeuren veel ongevallen. Een buurtgenoot is hier overleden. De kruising Waalseweg met de Doetinchemseweg is ook gevaarlijk. Met de komst van het zorgpark neemt het aantal verkeersbewegingen en daarmee ook de verkeersonveiligheid toe. Er is geen garantie dat hier iets aan wordt gedaan. De komst van het zorgpark zal volgens indiener ook zorgen voor meer (sluip)verkeer op smalle landwegen in de omgeving.
- 13.6 Indiener wijst erop dat er in het plan te lezen is dat een zorgpark niet in de buurt van een woonwijk kan worden gerealiseerd vanwege mogelijke overlast voor omwonenden. Blijkbaar maakt het dan niet uit dat indiener als omwonende van deze locatie wel overlast kan ondervinden. Voor indiener is dat onverteerbaar.

### **Zienswijze 14**

- 14.1 Indiener wijst op de verkeersveiligheid van de Oude IJsselweg, die volgens indiener niet is berekend op de hoeveelheid verkeer. Ook niet bij het kruispunt met de N317/Slingerparallelweg. Dit leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties en ongelukken, recent met dodelijke afloop. Indiener wijst erop dat extra economische activiteiten zullen leiden tot een hogere verkeersintensiteit en zonder ingrijpende verkeersmaatregelen tot meer onveiligheid en nieuwe slachtoffers. Indiener verzoekt dat deugdelijke verkeersmaatregelen randvoorwaardelijk zijn voor een eventuele goedkeuring van het zorgpark.
- 14.2 Indiener is verbaasd dat de bouwhoogte van de hoofdgebouwen naar boven is bijgesteld t.o.v. wat eerder is gecommuniceerd door Zozijn. Indiener vindt het onbegrijpelijk dat Zozijn zich niet zou hoeven houden aan dezelfde bouwregels als de bewoners van het buitengebied. De

bouwhoogte past volgens indiener niet bij de aard en karakter van wat in de directe omgeving gebruikelijk is.

### **Zienswijze 15**

- 15.1 Indiener vreest voor een toename van het aantal verkeersbewegingen over de Oude IJsselweg en de verkeerveiligheid van de kruising van de Oude IJsselweg met de N317/Slingerparallel.
- 15.2 Indiener geeft aan dat door de toename van de hoeveelheid bebouwing en aanpassing van het aangrenzende landelijke gebied voor andere doeleinden, behorende bij het zorgpark, het landelijke karakter van het gebied sterk wordt aangetast.
- 15.3 Indiener geeft aan dat het buitenterrein van het zorgpark, met bijkomende fiets- en wandelpaden, openbaar toegankelijk is, wat meer verkeersbewegingen veroorzaakt. Daarnaast biedt het volgens indiener de mogelijkheid voor cliënten om zich door de omgeving te verspreiden, wat invloed heeft op het wildbeheer en de verkeerveiligheid.

### **Zienswijze 16**

- 16.1 Indiener stelt dat er veel meer vervoersbewegingen komen dan het geschatte aantal van 240 per dag.
- 16.2 Indiener geeft aan dat de Oude IJsselweg en het kruispunt met de N317/Slingerparallel nu al zeer onveilig zijn en dat het met de komst van het ziekenhuis nog drukker en onveiliger wordt.
- 16.3 Indiener maakt zich zorgen om het sluipverkeer dat bij indiener door de straat zal komen.
- 16.4 Indiener vindt de hoogte van de bebouwing en de grootschaligheid van het zorgpark niet passend in het buitengebied.

### **Zienswijze 17**

- 17.1 Indiener geeft aan dat er zeer beperkte communicatie heeft plaatsgevonden richting de inwoners van de Waalseweg in Wijnbergen. De inwoners zijn niet direct geïnformeerd en uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst(en).
- 17.2 Indiener geeft aan dat de Waalseweg en de Oude IJsselweg reeds fungeren als sluiproute, en dat de komst van het zorgpark zal zorgen voor een hogere verkeersintensiteit en meer onveilige situaties. Indiener geeft aan dat met name bij het kruispunt bij de N317/Slingerparallelweg meer onveilige situaties zullen gaan plaatsvinden.
- 17.3 Indiener vindt een zorgpark van dergelijke omvang niet passend in het gebied. De schaalgrootte zal het wild, de natuur en de landschappelijke waarde aantasten.
- 17.4 Indiener heeft begrepen dat de grond aan de andere kant van de Oude IJsselweg ook wordt aangekocht door Zozijn en vreest dat dit plan slechts een opstap biedt voor verdere toekomstige uitbreidingen.
- 17.5 Indiener maakt zich zorgen over de ecologische gevolgen van het zonnepark (vermoedelijk is dit een schrijffout en bedoeld indiener hier het zorgpark. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt geen realisatie van een zonnepark mogelijk) en geeft aan dat er geen onderzoek naar de gevolgen hiervan heeft plaatsgevonden.

### **Zienswijze 18**

- 18.1 Indiener vreest voor de komst van het zorgpark en gevolgen daarvan het buurtschap Warm en Heuven, waarbij indiener aangeeft dat Warm een gemoedelijk buurtschap is, met veel onderling begrip, waardering en respect. Indiener geeft aan dat er veel verzet is tegen het zorgpark, wat blijkt uit de handtekeningen onder een petitie tegen het zorgpark door buurtbewoners uit Warm en Heuven.
- 18.2 Indiener vreest voor meer verkeersbewegingen op de Oude IJsselweg en vindt de inschatting van het aantal verkeersbewegingen niet reëel. Ook de komst van het nieuwe ziekenhuis zal tot veel extra verkeersbewegingen op de N317 en de Oude IJsselweg leiden.
- 18.3 Indiener geeft aan dat de verkeerveiligheid van de Oude IJsselweg en het kruispunt Oude IJsselweg met de N317/Slingerparallel een belangrijk aandachtspunt is en dat dit al lange tijd door actiegroepen, werkgroepen, buurtbewoners en, rijsschoolhouders onder de aandacht wordt gebracht bij gemeente en provincie. Indiener geeft aan dat het kruispunt misschien op papier goed is, maar in de praktijk onoverzichtelijk, zeker in drukke situaties, wat met name voor kinderen tot belemmeringen leidt. Inwoners voelen zich niet gehoord. Indiener geeft aan dat er in het ontwerpbestemmingsplan geen enkele garantie wordt gegeven dat er iets gedaan wordt aan de verkeerveiligheid. Volgens indiener zou de Oude IJsselweg en het kruispunt nu al veiliger moeten worden gemaakt, laat staan als er ook nog een zorgpark bij komt. Indiener vreest voor een toename van het sluipverkeer over de Warmseweg.

- 18.4 Indiener geeft aan dat de meeste mensen uit Warm niets hebben aan een fietspad onder het viaduct van de N317 over de Oude IJssel.
- 18.5 Indiener geeft aan dat de toekomstige bebouwing veel omvangrijker is dan de huidige bebouwing. Indiener vreest als gevolg daarvan voor horizonvervuiling, lichtverstoring en geluidsoverlast van de activiteiten rondom het zorgpark.
- 18.6 Indiener heeft geen vertrouwen in Zozijn en geeft aan dat er onzorgvuldig is omgegaan met informatiebijeenkomsten. Directe belanghebbenden woonachtig aan de Waalseweg zijn niet tijdig op de hoogte gesteld.
- 18.7 Volgens indiener werden er in de eerste informatiebijeenkomsten plannen met voornamelijk laagbouw gepresenteerd. Nu is er een nokhoogte van 11 meter en een regiokantoor opgenomen in het plan.
- 18.8 Indiener geeft aan dat door Zozijn een perceel is gekocht tegenover het toekomstige zorgpark en vraagt zich af waarom Zozijn dit perceel heeft gekocht. De indiener denkt dat Zozijn deze grond mogelijk wil gebruiken om uit te breiden met meer woningen of kantoren. Ook denkt indiener dat Zozijn de grond wellicht wel exploiteren als zonnepark.

### **Zienschijze 19**

- 19.1 Indiener is van mening dat de schatting van het aantal extra vervoersbewegingen aan de lage kant is en dat de N317 en de Oude IJsselweg in de huidige situatie al zeer belast zijn.
- 19.2 Door de verkeerstoename zal volgens indiener de verkeersonveiligheid verder toenemen.
- 19.3 Indiener geeft aan dat de kruising van de Oude IJsselweg met de N317/Slingerparallel vooral tijdens de spitsuren moeilijk over te steken is als fietser en dat de middenstrook onveilig is. Indiener geeft aan dat de maximumsnelheid op de kruising vaak wordt overschreden, wat leidt tot gevaarlijke situaties. Uit het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens indiener niet duidelijke welke concrete aanpassingen aan de verkeerssituatie worden gedaan. Volgens indiener vindt er al 1,5 jaar veelvuldig overleg plaats, maar is er nog steeds geen resultaat. Indiener verzoekt om eerst een verbetering van de verkeerssituatie te realiseren voordat goedkeuring wordt verleend aan het bestemmingsplan.

### **Zienschijze 20**

- 20.1 Indiener geeft aan dat het perceel van indiener grenst aan de achterzijde van het wandelpad langs de sloot, tegenover het zorgpark. Over dit perceel lopen paarden, indiener vreest voor ongelukken wanneer mensen vanaf het zorgpark in de wei terecht komen. Indiener stelt dan ook voor om de wandelroute te verleggen.
- 20.2 Indiener zou daarnaast graag zien dat hier een uitweg gecreëerd wordt voor de Warmseweg 3A.
- 20.3 Indiener vreest voor het toenemende verkeer, waarmee het recreatiegenot en de veiligheid afneemt en de vervuiling toeneemt. Indiener geeft als oplossing om alles intern te houden en de schaal drastisch te verkleinen. Indiener geeft aan dat een knip in de weg alleen maar meer verkeer over de Warmseweg oplevert.
- 20.4 Indiener geeft aan dat het zorgplan spreekt over een prikkelvrije omgeving maar dat er behoorlijk wat prikkels zijn in het buitengebied en dat de locatie op korte afstand van een drukke doorgaande weg en snelweg ligt. Ook de komst van het ziekenhuis en noordtak van de Betuweroute zorgen voor meer prikkels.
- 20.5 Indiener ziet beperkingen ontstaan voor omliggende agrarische ondernemers.
- 20.6 Volgens indiener dient het buitengebied groen te blijven en plaats te bieden aan agrarische, danwel kleinschalige recreatieve bezigheden en ruimte te bieden aan het levende wild.

### 3. Beantwoording zienswijzen

Bij diverse zienswijzen worden op hoofdlijnen dezelfde punten benoemd. Omwille van de leesbaarheid zijn deze onder 3.1 in een thematische beantwoording samengevoegd. In de zienswijzen zijn de volgende thema's te onderscheiden.

	<b>Thema</b>	<b>Zienswijze</b>
3.1.1	Verkeer	1.1, 1.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.7, 4.1, 4.2, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 6.9, 6.10, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 9.9, 10.3, 11.7, 11.8, 12.7, 13.4, 13.5, 14.1, 15.1, 15.3, 16.1, 16.2, 16.3, 17.2, 18.2, 18.3, 18.4, 19.1, 19.2, 19.3, 20.3
3.1.2	Hoogte en omvang bebouwing, aantasting landschap, karakter buitengebied	3.1, 3.10, 3.15, 3.16, 5.7, 5.8, 6.5, 7.5, 9.3, 10.1, 11.3, 11.5, 11.6, 12.2, 12.4, 12.13, 13.1, 13.2, 14.2, 15.2, 16.4, 17.3, 18.7, 20.6
3.1.3	Beperking agrarische activiteiten	2.3, 2.4, 3.9, 3.22, 6.1, 6.7, 6.17, 12.12, 20.5
3.1.4	Locatiekeuze zorgpark, ladder voor duurzame verstedelijking	2.5, 2.6, 3.12, 3.19, 3.20, 5.1, 6.6, 6.8, 6.19, 9.2, 9.10, 12.8, 12.10, 12.11, 12.18
3.1.5	Prikkelarme omgeving	2.2, 2.8, 3.2, 3.6, 6.3, 9.4, 10.2, 20.4
3.1.6	Communicatie, informatie richting bewoners	7.1, 11.1, 17.1, 18.6
3.1.7	Milieuonderzoeken	3.23, 3.24, 6.2, 6.4, 6.11, 6.12, 6.15, 9.8, 12.21
3.1.8	Overlast omwonenden	3.17, 3.18, 6.16, 9.7, 6.13, 11.4, 13.6, 20.1
3.1.9	Aankoop gronden door Zozijn, mogelijke toekomstige uitbreiding	2.7, 3.11, 3.21, 7.6, 9.5, 17.4, 18.8
3.1.10	Aantasting natuur, biodiversiteit	10.4, 17.5, 12.20
3.1.11	Intensivering landelijk gebied	2.1, 3.8, 3.25, 11.2, 12.3, 13.3, 18.1, 18.5

Vervolgens worden in 3.2 de overgebleven, niet in de thema's te vangen, specifieke onderdelen uit de zienswijzen behandeld. Bij de beantwoording wordt gebruikt gemaakt van de nummering die is gehanteerd bij de samenvatting van de zienswijzen in hoofdstuk 2.

## 3.1 Thematische beantwoording

### 3.1.1. Verkeer

*Behandelde zienswijzen: 1.1, 1.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.7, 4.1, 4.2, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 6.9, 6.10, 7.2, 7.3, 7.4, 8.1, 8.2, 9.9, 10.3, 11.7, 11.8, 12.7, 13.4, 13.5, 14.1, 15.1, 15.3, 16.1, 16.2, 16.3, 17.2, 18.2, 18.3, 18.4, 19.1, 19.2, 19.3, 20.3*

In een groot deel van de zienswijzen wordt aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie- en veiligheid ter hoogte van en rondom het zorgpark. Er wordt gewezen op de kruising van de Oude IJsselweg met de N317/Slingerparallel en op de Oude IJsselweg zelf, met in het verlengde daarvan de Waalseweg. Daarnaast wordt er in aantal zienswijzen aandacht gevraagd voor de verkeersgeneratie van het zorgpark en voor sluipverkeer op de overige wegen rond het plangebied. Rode draad is dat men het niet wenselijk acht in de huidige situatie de komst van het zorgpark met bijkomende verkeersgeneratie mogelijk te maken, maar eerst maatregelen bepleit die de verkeerssituatie- en veiligheid verbeteren.

De gemeente heeft begrip voor bovenstaande punten. Ondanks dat de komst van het zorgpark slechts in beperkte mate invloed heeft op de verkeerssituatie- en veiligheid op de Oude IJsselweg zelf en de kruising daarvan met de N317/Slingerparallel, vindt de gemeente dat deze situatie wel kan worden verbeterd.

Het plangebied ligt aan de Oude IJsselweg. Deze weg, en in het verlengde daarvan de Waalseweg is geclassificeerd als Erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 60km/u. Dit type weg is bedoeld om de aangrenzende erven te ontsluiten, en niet als doorgaande verbinding. De Oude IJsselweg wordt echter ook gebruikt door sluipverkeer van en naar Doetinchem dat via de Doetinchemseweg, Waalseweg en Oude IJsselweg rijdt in plaats van via de daarvoor aangewezen route over de autosnelweg A18 en de N317/Slingerparallel. Dit geeft een relatief hoge verkeersintensiteit op de Oude IJsselweg en de kruising met de N317/Slingerparallel. In het verleden heeft dit geleid tot onveilige situaties en ongelukken op de kruising.

De gemeente is hier al langere tijd, los van het zorgpark, over in gesprek met de dorpsbelangenorganisaties, omwonenden, werkgroep en de provincie. In de vorm van een tweesporen aanpak is de gemeente in gesprek met de provincie over het maken van aanpassingen aan de kruising. Daarnaast is het noodzakelijk om aanpassingen te doen aan de Oude IJsselweg zelf, om de hoeveelheid verkeer hier fors te laten afnemen.

Om dit te bereiken legt de gemeente een landbouwsluit aan. Deze komt ongeveer ter hoogte van de brug over het Waalse Water te liggen. Landbouwvoertuigen en de hulpdiensten kunnen gebruik blijven maken van de Oude IJsselweg. Dit geldt ook voor voetgangers en fietsers. De landbouwsluit zal in eerste instantie als pilot voor een periode van enkele maanden worden aangelegd. Als hiermee het doel wordt bereikt, wordt deze maatregel definitief.

Het verwijderen van het sluipverkeer van de Oude IJsselweg betekent dat de verkeersintensiteit fors afneemt. Er komt zo minder verkeer op de kruising met de N317/Slingerparallel. Daarnaast verbetert de verkeersveiligheid op de Oude IJsselweg/Waalseweg. Gelijktijdig daarmee gaat de provincie de kruising aanpassen door één of beide linksaf-stroken af te sluiten. Daarnaast versmalt de provincie de aansluiting op de N317/Slingerparallel vanaf de Oude IJsselweg. Deze maatregelen zorgen ervoor dat de kruising overzichtelijker wordt. Deze maatregelen worden in eerste instantie tijdelijk uitgevoerd en naar verwachting volgen in 2025 de definitieve werkzaamheden.

Bovenstaande aanpassingen zorgen ervoor dat de Oude IJsselweg en de kruising daarvan met de N317/Slingerparallel voor alle verkeersdeelnemers overzichtelijker en daarmee veiliger te wordt. Voor het maken van de aanpassingen worden verkeersbesluiten genomen en in procedure gebracht. Zij vallen namelijk buiten de grenzen van het plangebied van dit bestemmingsplan en maken daarom geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.

#### Conclusie en voorstel

De zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. In de paragraaf 4.2 van de toelichting zijn de verkeersmaatregelen buiten het plangebied aan de Oude

IJsselweg en de kruising N317/Slingerparallel opgenomen. Verder is de verkeergeneratie van het zorgpark nog eens kritisch bekeken en opnieuw berekend. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen, zo zijn onder andere de verkeersbewegingen voor het ophalen van afval en het eventuele gezinshuis opgenomen in de tabel.

### 3.1.2. Hoogte en omvang bebouwing/aantasting landschap/karakter buitengebied

*Behandelde zienswijzen: 3.1, 3.10, 3.15, 3.16, 5.7, 5.8, 6.5, 7.5, 9.3, 10.1, 11.3, 11.5, 11.6, 12.2, 12.4, 12.13, 13.1, 13.2, 14.2, 15.2, 16.4, 17.3, 18.7, 20.6*

#### Hoogte en omvang bebouwing

In een aantal zienswijzen wordt aangegeven dat zij de hoogte en omvang van de bebouwing niet passend achten en dat deze niet past bij het landelijke karakter. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zeker wanneer deze in het buitengebied liggen, vind de gemeente het van groot belang dat deze goed in de omgeving passen. Daarom is in overleg met de initiatiefnemer en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) voor dit plangebied een stedenbouwkundige opzet gemaakt, die refereert aan de karakteristieke opbouw van Achterhoekse erven.

Het zorgpark bestaat uit een drietal ervan waarvan de bebouwing een agrarische uitstraling krijgt. De goot- en bouwhoogtes zijn daarom (deels) ontleend aan de hoogtes die gelden binnen de bestemming 'agrarisch' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek', waarbinnen dit plangebied ligt. Daarmee sluiten de goot- en bouwhoogtes goed aan op wat er in de directe omgeving aan hoogtes voorkomt.

Refererend aan de karakteristieke opbouw van Achterhoekse erven, met een wat hogere of voorname boerderij (voorhuis) en daarachter rondom het erf lagere bijgebouwen (stallen, schuren), is bij elk van de drie zorgerven één representatief 'hoofdgebouw' toegestaan. Het 'hoofdgebouw' staat vooraan op het erf aan de zijde van de Oude IJsselweg. Daarachter zijn rondom het erf een aantal lagere bijgebouwen (schuurvolumes) gepositioneerd.

Alle gebouwen krijgen een kap. Voor deze opzet is bewust gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de agrarische bebouwing die in het buitengebied voorkomt. Naar aanleiding van de zienswijzen ziet de gemeente aanleiding voor een precisering van de goot- en bouwhoogten. Voor de 'hoofdgebouwen' was in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 11 meter opgenomen. Op de verbeelding wordt een maximale goothoogte toegevoegd van 6 meter zodat deze gelijk wordt aan wat normaliter is toegestaan voor agrarische bedrijfsgebouwen. De maximale bouwhoogte van 11 meter blijft ongewijzigd en is daarmee is 2 meter lager dan voor agrarische bedrijfsgebouwen elders in het buitengebied.

De 'schuurvolumes' krijgen enkel programma op de begane grond. De technische installaties worden in de nok weggewerkt en zo aan het zicht onttrokken. Hiervoor gold in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 7,5 meter. Hier wordt nu een maximale goothoogte van 4 meter aan toegevoegd. De goot- en bouwhoogten komen zo grotendeels overeen met wat gebruikelijk is in het buitengebied van Oude IJsselstreek, dit maakt dat deze in de ogen van de gemeente passend voor deze locatie zijn.

De omvang van de hoofdgebouwen en schuurvolumes is naar aanleiding van de zienswijzen en een verdere precisering van de stedenbouwkundige opzet gewijzigd. In het ontwerpbestemmingsplan gold voor de hoofdgebouwen een maximaal oppervlak van 1500m<sup>2</sup>, 750m<sup>2</sup> en 800m<sup>2</sup> (van west naar oost gezien). Dit wordt nu gelijkgetrokken naar maximaal 850m<sup>2</sup> per erf. Hiermee neemt het maximaal in te vullen oppervlak van de hoofdgebouwen af van 3050m<sup>2</sup>, naar 2550m<sup>2</sup>. De hoofdgebouwen zijn daarnaast nu zo gepositioneerd dat deze met de smalle zijde naar de Oude IJsselweg gericht zijn en zo minder in het 'zicht' staan. Hierdoor blijven de doorzichten vanaf de Oude IJsselweg naar de rivier beter behouden en ervaart men de openheid van het rivierenlandschap optimaal.

In het ontwerpbestemmingsplan gold voor de schuurvolumes een maximaal oppervlak van 800m<sup>2</sup> of 850m<sup>2</sup>. Dit is gelijkgetrokken naar 850m<sup>2</sup>. Ook is het maximale aantal schuurvolumes (3, 4 en 6) per erf gelimiteerd.

Cumulatief bood het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming 'maatschappelijk' om 14.100m<sup>2</sup> aan bebouwing te realiseren. Dit is in de regels nu gemaximaliseerd op 10.500m<sup>2</sup> binnen de gehele maatschappelijke bestemming, waarbij binnen de bouwvlakken nog wel wat ruimte is om dit maximum uiteindelijk over de drie erven te verdelen. Dit is gedaan om qua bebouwing zoveel mogelijk aan te sluiten op de in de omgeving aanwezige 'agrarische bebouwing' en gaat daarmee ongewenste grootschaligheid tegen.

Daarnaast zijn in het 'Beeldkwaliteitsplan landschap en bebouwing' criteria voor de uitstraling en materialisatie van de gebouwen opgenomen. Dit ter waarborging dat deze ook op dat vlak goed passen op deze locatie in het buitengebied. De criteria uit het 'Beeldkwaliteitsplan landschap en bebouwing' vervangen de reguliere Welstandcriteria voor dit plangebied.

Naast de drie zorgerven komt er een nieuw woonerf. Dit is ter vervanging van de twee bedrijfswoningen welke als onderdeel van de voormalige boerderij worden gesloopt. Dit woonerf staat los van het zorgpark en is bedoeld voor de huidige eigenaar van het plangebied. Voor dit woonerf is aangesloten bij de regels van de bestemming 'wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 3,5 meter en 8 meter. Per woning is maximaal 150m<sup>2</sup> aan bijgebouw toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter en 6 meter. Het nieuwe woonerf past zo qua bouwhoogte en omvang goed binnen het landelijk gebied. Het woonerf maakt ook onderdeel uit van het 'Beeldkwaliteitsplan landschap en bebouwing' en wordt landschappelijk ingepast.

Enkele indieners geven aan dat er door initiatiefnemer op informatiebijeenkomst andere informatie is gecommuniceerd over de bouwhoogten en dit niet terug te zien in het ontwerpbestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft in april en mei 2022 twee informatiebijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten is aangegeven dat er plaatselijk kantoorfuncties op de verdieping kunnen worden gerealiseerd. Ook in de digitale nieuwsbrief van december 2022 is dit aangegeven. In overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is bij de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige opzet ervoor gekozen dit nader te specificeren door te regelen dat per erf één (hoger en voorname) hoofdgebouw komt en dat de daar achtergelegen gebouwen (schuurvolumes) lager zijn. Daarmee wordt aangesloten op de karakteristiek van een Achterhoekse erf met een dominant hoofdgebouw (de boerderij) met daarachter lagere stallen en schuren. Dit maakt dat deze ontwikkeling in de ogen van de gemeente goed past binnen deze omgeving.

Met de gekozen stedenbouwkundige opzet die refereren aan Achterhoekse erven en de daaraan gekoppelde goot- en bouwhoogtes sluit de bebouwing van het zorgpark aan op het buitengebied. Naar mening van de gemeente is er in het plan geen sprake van 'hoogbouw'. Omdat alle gebouwen voorzien zijn van een kap is ook geen sprake van 'flatachtige gebouwen' zoals in sommige zienswijzen wordt gesteld.

#### Aantasting landschap/ karakter buitengebied

Zoals hierboven vermeld hecht de gemeente veel waarde aan het landschappelijke karakter van het buitengebied en vind de gemeente, net als de indieners van de zienswijzen, dat ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden vormgegeven.

De verschijningsvorm met kappen en toegestane goot- en bouwhoogtes is daarom geborgd in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Dit is daarnaast ook geborgd in het document 'Beeldkwaliteit landschap en bebouwing'. Hierin is ook de landschappelijke inrichting van het gebied geborgd. Met deze opzet is gezocht naar een zo goed mogelijke inpassing in het (rivieren)landschap.

De komst van het zorgpark betekent evenwel een toename aan bebouwing ten opzichte van de huidige situatie in het plangebied. Alle bebouwing is zorgvuldig geconcentreerd in de drie zorgerven en het nieuwe woonerf. Een zo minimaal mogelijk deel van het plangebied wordt benut voor bebouwing en/of verharding. Het overgrote deel van het plangebied blijft onbebouwd, tussen de erven blijven grote open landschappelijke ruimtes bestaan, met vrije doorzichten vanaf de Oude IJsselweg tot aan de Oude IJssel. Een brede zone langs de Oude IJssel krijgt een natuurbestemming. Ook de zone direct langs het Warmse Water wordt met nieuwe aanplant natuurlijk ingericht.



In het 'Beeldkwaliteitsplan landschap en bebouwing' zijn criteria opgenomen om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen. Daarbij is de toepassing van streekeigen beplanting die passen bij het hier aanwezige rivierlandschap het uitgangspunt. Om het groen en natuur verder te beschermen is een vergunningsstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden die de natuurlijke en/of landschappelijke waarden kunnen beschadigen.

Wat betreft de 'recreatieve waarde'; daarmee wordt bedoeld dat het zorgpark geen gesloten instelling zal zijn maar op delen van het zorgpark bezoekers welkom zijn, bijvoorbeeld om te wandelen langs de Oude IJssel en het Warmse Water. Ook de bestaande visfaciliteiten langs de Oude IJssel blijven bestaan. Binnen de bestemming 'maatschappelijk' is een landwinkel, productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca mogelijk. Hierbij valt te denken aan ter plekke geproduceerde producten (op het zorgpark zelf) in het kader van de dagbesteding van de bewoners van het zorgpark en aan lokaal (directe omgeving van het zorgpark) geproduceerde producten. Of het schenken van een kopje koffie aan passerende wandelaars en fietsers. De definitie van landwinkel, productiegebonden detailhandel en ondergeschikte horeca is aan de begrippen en de regels toegevoegd. Verder is een maximaal oppervlak van 250m<sup>2</sup> opgenomen, dit zorgt ervoor dat deze activiteiten kleinschalig blijven en ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming 'maatschappelijk'.

#### Conclusie en voorstel

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Aan de regels en op de verbeelding is een maximale goothoogte toegevoegd. Voor de hoofdgebouwen en schuurvolumes wordt het maximale oppervlak 850m<sup>2</sup>. Verder zijn de bouwvlakken aangepast aan de nieuwe positie van de hoofdgebouwen en is een maximaal te bebouwen oppervlak van in totaal 10.500m<sup>2</sup> opgenomen. De begrippen landwinkel, productiegebonden detailhandel en onderschikte zijn nader gedefinieerd en in de regels van de bestemming 'maatschappelijk' (artikel 4) afgebakend.

#### 3.1.3. Beperking agrarische activiteiten

*Behandelde zienswijzen: 2.3, 2.4, 3.9, 3.22, 6.1, 6.7, 6.17, 12.12, 20.5*

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, in dit geval een zorgpark, dient altijd rekening te houden met de context van de (directe) omgeving. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het zorgpark is uitgegaan van de huidige planologische situatie, zoals vastgelegd is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Hierbij worden de bestaande planologische rechten van de omliggende agrarische bedrijven (en overige percelen) gerespecteerd. In het bestemmingsplan (paragraaf 4.7 van de toelichting) is onderzoek gedaan naar de effecten van het zorgpark op de omliggende bedrijven (en andersom). Hieruit blijkt dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad door de komst van het zorgpark.

Wat betreft de argumenten omtrent de kostbaarheid van landbouwgrond begrijpt de gemeente de zorgen van verschillende indieners. De druk op grond in algemene zin in Nederland is groot. Naast het belang van de agrarische sector om ook in de toekomst over voldoende grond te kunnen beschikken, geldt dit ook voor andere functies, waaronder die van een zorgpark. Middels de onderbouwing aan de hand van de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling is aangetoond dat er behoefte is aan deze ontwikkeling. Dit thema wordt nader behandeld in paragraaf 3.1.4 van de toelichting. De gemeente heeft een brede belangenafweging gemaakt en geoordeeld dat deze grond (deels) een maatschappelijke bestemming kan krijgen. Daarbij vindt de gemeente het belangrijk te vermelden dat het plangebied grotendeels ongebouwd blijft en dat een deel van het plangebied de bestemming 'natuur' krijgt om deze waarde goed te borgen. Het geheel wordt met nieuwe streekeigen beplanting aangeplant zodat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dit heeft naast esthetische gronden ook een positief effect op de lokale flora en fauna en biodiversiteit.

Met de ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De bestaande bebouwing is sterk verouderd en niet geschikt voor transformatie. De twee reguliere woningen zijn bedoeld als vervangende huisvesting voor de huidige bewoners van de boerderij, die naast de agrarische bebouwing uit twee bedrijfswoningen bestaat. Er is daarmee geen sprake van een netto toename van het aantal woningen. De woningen komen op een eigen woonerf en vormen geen onderdeel van het zorgpark. Deze bewoners werken niet in het zorgpark. Met het mogelijk maken van deze twee

woningen wordt geen precedent geschept voor andere ontwikkelingen in het buitengebied, eventuele toekomstige initiatieven zullen altijd zorgvuldig worden afgewogen.

### Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

#### 3.1.4. Locatiekeuze zorgpark/ ladderbehoefte

*Behandelde zienswijzen: 2.5, 2.6, 3.12, 3.19, 3.20, 5.1, 6.6, 6.8, 6.19, 9.2, 9.10, 12.8, 12.10, 12.11, 12.18*

Het zorgpark is een initiatief van Zozijn. Deze organisatie zorgt voor circa 4.500 cliënten in Oost-Nederland (delen van Gelderland en Overijssel). Daarvan wonen circa 4.000 verspreid over een groot aantal kleinschalige woonzorgvoorzieningen, geïntegreerd in woonwijken en dorpen in de regio. Voor de doelgroep die op het zorgpark gehuisvest wordt (cliënten met een ernstige verstandelijke beperking en cliënten met niet-aangeboren hersenletsel en bijkomende problematiek) is huisvesting in een woonwijk of dorp niet geschikt. Deze doelgroep heeft permanent behoefte aan een beschermende en prikkelarme omgeving. Zie daarover ook de beantwoording onder 3.1.5 (prikkelarme omgeving).

Op dit moment voorziet Zozijn voor circa 400 cliënten op het zorgpark De Lathmer in Wilp in deze behoefte aan een beschermende en prikkelarme omgeving. Deze capaciteit is onvoldoende en ligt op ruime afstand van het verzorgingsgebied van de Achterhoek. In de regio Achterhoek/ De Liemers is voor deze doelgroepen nog behoefte aan ruim 100 plaatsen. Het is onwenselijk om cliënten zover uit hun eigen leefomgeving te laten wonen. Daarom is Zozijn sinds 2018 actief op zoek naar een passende locatie om in deze behoefte te kunnen voorzien.

De locatie dient in de directe omgeving van Doetinchem te liggen omdat daar de grootste vraag is naar een dergelijke voorziening. Er is in de regio een groeiende groep van kinderen met een ernstige verstandelijke beperking. Daarnaast behoren ook volwassenen met een verstandelijke beperking en mensen met niet-aangeboren hersenletsel en bijkomende problematiek tot de doelgroep waarvoor een dergelijke voorziening noodzakelijk is. Vanuit deze vragen heeft initiatiefnemer de afgelopen jaren gezocht naar een locatie die voldoet aan de specifieke eisen voor een beschermende en prikkelarme omgeving. Uit deze zoektocht blijkt dat geschikte locaties uitermate schaars zijn. Van de 15 onderzochte locaties zijn er 14 afgefallen. Deze 14 locaties lagen allen in de regio maar kunnen om redenen van privacy en vertrouwelijkheid niet met naam en toenaam worden benoemd. Redenen waarom ze zijn afgefallen variëren van te kleine omvang, milieutechnische belemmeringen, onzekerheid over tijdige beschikbaarheid, ontbreken van bestuurlijke medewerking etc. Uiteindelijk voldeed de locatie aan de Oude IJsselweg 3 in Terborg uitstekend qua ligging en omvang en landschappelijke context. Ook is deze locatie verantwoord economisch en zorg-technisch te exploiteren, dat wil zeggen dat hier de zorg die de bewoners nodig hebben geleverd kan worden.

Het zorgpark is getoetst aan het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. De omgevingsvisie Gaaf Gelderland, waar een van de indieners aan refereert, doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot de voorliggende ontwikkeling. Wel draagt de ontwikkeling bij aan de ambities uit de omgevingsvisie. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de doelstellingen om voldoende passend en duurzaam zorg- en woonaanbod in de provincie te garanderen dat aansluit bij de behoefte van de inwoners.

Met deze ontwikkeling wordt eveneens ingespeeld op de klimaatverandering. In de zone langs de Oude IJssel krijgt de natuur volop de ruimte. Deze karakteristieke open IJsselweiden (rivierlandschap) wordt vrijgehouden als potentieel overstromingsgebied/waterberging (klimaat-adaptatie). Delen in deze zone worden verlaagd ten gunste van waterberging. Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden en regelgeving van de Omgevingsverordening Gelderland. Het plan grenst aan het in de omgevingsverordening aangewezen Gelders Natuurnetwerk, waardoor een goede inpassing van het plan in het landschap van belang is. Deze is geborgd in het 'Beeldkwaliteitsplan landschap en bebouwing'.

## Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### 3.1.5. Prikkelarme omgeving

*Behandelde zienswijzen: 2.2, 2.8, 3.2, 3.6, 6.3, 9.4, 10.2, 20.4*

Voor de doelgroepen die op het zorgpark gehuisvest worden (cliënten met een ernstige verstandelijke beperking en cliënten met niet-aangeboren hersenletsel en bijkomende problematiek) is een beschermende en prikkelarme omgeving cruciaal. In enkele zienswijzen wordt gevraagd wat men zich bij een 'prikkelarme' omgeving moet voorstellen en/of wordt aangegeven dat men van mening is dat hiervan op de locatie aan de Oude IJsselweg geen sprake is.

Normaliter beschikken mensen over een natuurlijk filter dat ervoor zorgt dat niet alle interne en externe prikkels worden waargenomen. Er is een natuurlijke bescherming tegen overprikkeling. Als deze bescherming onvoldoende functioneert worden cliënten blootgesteld aan een overdosis aan prikkels, die zij niet meer kunnen verwerken. Dat resulteert in onrust. Voor deze specifieke doelgroep is permanent een prikkelarme, veilige, beschermde leefomgeving nodig om zich te kunnen ontplooiën.

Bij het begrip 'prikkelarme omgeving' gaat het niet om de externe invloeden op de leefomgeving, (zoals wegverkeerslawaaï of agrarische activiteiten zoals tractors die vroeg/laat het land opgaan) maar om de interne invloeden zoals onverwachte ontmoetingen, of zich plotseling voordoende situaties. In een reguliere woonwijk komen dergelijke zaken veelvuldig voor. Binnen het zorgpark is voldoende ruimte aanwezig om een vertrouwde, verkeerveilige en sociaal veilige leefomgeving te creëren die rustgevend is en stabiliteit biedt. Ruimtelijk is sprake van een overzichtelijke situatie met veel groen en met voldoende afstand tussen de bebouwing. Het gaat om een omgeving zowel om te wonen, als voor werk en dagbesteding als voor recreatie. Een omgeving ook waar permanent begeleiding aanwezig is.

## Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### 3.1.6. Communicatie/ informatie richting bewoners

*Behandelde zienswijzen: 7.1, 11.1, 17.1, 18.6*

In verschillende zienswijzen wordt door indieners kenbaar gemaakt dat zij zich niet voldoende betrokken hebben gevoeld bij het project tot nu toe. Initiatiefnemer en gemeente vinden dit spijtig om te vernemen en willen benadrukken dat zij de betrokkenheid die de omwonenden van het plangebied tonen zeer te waarderen.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De wettelijk voorgeschreven stappen zijn doorlopen. Daarnaast heeft initiatiefnemer zich ingespannen om omwonenden en andere betrokkenen zo goed mogelijk te betrekken. Onder meer via de volgende initiatieven:

- Informatiebijeenkomst omwonenden en andere betrokkenen, Terborg 12 april 2022
- Informatiebijeenkomst omwonenden en andere betrokkenen, Terborg 3 mei 2022
- Bezoek zorgpark 'De Lathmer', Wilp voor geïnteresseerden, 23 juni 2022
- Digitale nieuwsbrief voor omwonenden en andere betrokkenen, 1 december 2022
- Bezoek gemeenteraad Oude IJsselstreek aan zorgpark 'De Lathmer', Wilp 20 december 2022
- Bezoek college B&W Oude IJsselstreek aan zorgpark 'De Lathmer', Wilp, 21 maart 2023
- Digitale nieuwsbrief omwonenden en andere betrokkenen, 20 april 2023

Degenen die graag betrokken willen zijn, maar (nog) niet de gelegenheid hebben gehad om dat te kennen te geven worden uitgenodigd om daarover contact op te nemen met Zozijn. Zodat zij alsnog aangesloten worden op het traject van informatievoorziening via onder meer de digitale nieuwsbrief. Niet alleen gedurende de bestemmingsplanprocedure, maar ook tijdens de realisatiefase en nadat het

zorgpark in gebruik is genomen. Initiatiefnemer geeft aan graag een goede 'noaber' te willen zijn en in harmonie met de omgeving te willen functioneren.

Daarnaast laten enkele indieners ook weten dat zij vinden dat initiatiefnemer zich niet aan beloftes houdt die in eerdere communicatie of informatieavonden zijn gemaakt. Het gaat hierbij dan bijvoorbeeld om de maximale bouwhoogtes en het aankopen van gronden door initiatiefnemer in de buurt van het plangebied. In de betreffende beantwoording wordt specifiek teruggekoppeld over deze beloftes. In 3.1.2 wordt ingegaan op de bouwhoogtes en in 3.1.9 wordt ingegaan op de aankoop van gronden door Zozijn in de buurt.

### Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### 3.1.7. Milieuonderzoeken (ecologie, geur, water en archeologie)

*Behandelde zienswijzen: 3.23, 3.24, 6.2, 6.4, 6.11, 6.12, 6.15, 9.8, 12.21*

Diverse zienswijzen zijn ingediend aangaande in hun ogen ontbrekende milieuonderzoeken, dan wel omdat er vragen zijn over de uitvoering van deze onderzoeken. Per milieuthema wordt ingegaan op de daarbij behorende vragen.

#### Ecologie

Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan vond er nog nader onderzoek plaats naar een aantal beschermde diersoorten. Inmiddels is dit onderzoek afgerond. Uit de analyse van de onderzoeken komt naar voren dat er meerdere beschermde functies aanwezig zijn op de onderzoekslocatie:

- De onderzoekslocatie vormt essentieel leefgebied en een vaste rust- en voortplantingsplaats voor de wezel;
- Er zijn nesten van huismussen aanwezig;

Voor de beschermde functies van de wezel en huismus dient een ontheffing aangevraagd te worden. Voor de benodigde ontheffing zal een activiteitenplan opgesteld dienen te worden met daarin mitigerende maatregelen ten aanzien van de beschermde functies. Vervolgens zal een ontheffingsaanvraag worden ingediend bij de gedeputeerde staten van de provincie Gelderland. De benodigde mitigerende maatregelen zullen worden genomen. Wanneer dergelijke noodzakelijke maatregelen achterwege blijven bij de realisering van het plan, waardoor het plan leidt tot overtreding van één of meerdere verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming, dan kan op basis van de Wet Natuurbescherming handhavend worden optreden. Hiermee staat dit aspect de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

De meest recente onderzoeksresultaten zullen worden opgenomen in de paragraaf 4.9 van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### Geur

In het bestemmingsplan (paragraaf 4.7 van de toelichting) is onderzoek gedaan naar de effecten van het zorgpark op de omliggende agrarische bedrijven (en andersom). Hieruit blijkt dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden geschaad door de komst van het zorgpark. In het onderzoek is getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de hierin opgenomen geurnormen.

#### Archeologie

Op basis van de resultaten uit het verkennend archeologische onderzoek wordt geadviseerd om een verkennend booronderzoek uit te voeren. Het onderzoek is voorgelegd aan het bevoegd gezag (regio)archeoloog van Omgevingsdienst Regio Arnhem). De regioarcheoloog heeft ingestemd met het uitvoeren van een booronderzoek ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Op deze manier kunnen de boringen gericht worden uitgevoerd. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de

archeologische waarden van de gronden. Dit is onder andere geborgd middels de archeologische dubbelbestemming in de regels.

### Water

Gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan is er uitvoerig overleg gevoerd met het waterschap. De benodigde maatregelen, watercompensatie en het verbreden van de Warmse Waterleiding is uitgewerkt in samenwerking met het waterschap. De Warmse Waterleiding heeft in het vigerende bestemmingsplan een waterbestemming en behoudt deze ook. In paragraaf 4.8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is de berekening wat betreft watercompensatie opgenomen. Om te borgen dat deze watercompensatie wordt gerealiseerd, is in artikel 14.1 van de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierbij dient advies te worden ingewonnen van het waterschap.

Er is een zienswijze over inconsistenties in de toegestane hoeveelheid bebouwd oppervlak. In de berekening van tabel 4.4 (hoofdstuk 4.8 van de toelichting) wordt uitgegaan van 10.733 m<sup>2</sup> bebouwing. Dat is inderdaad onjuist. Het moet zijn 10.500 m<sup>2</sup>, zijnde het totale maximaal toegestane bebouwd oppervlak in het zorgpark. Als je de afzonderlijke toegestane oppervlaktes per zorgperceel (de drie bouwvlakken uit de verbeelding) bij elkaar optelt, dan is dat inderdaad meer dan de totaal toegestane 10.500 m<sup>2</sup> voor het zorgpark als geheel. Dat is bewust gedaan om enige verschuiving in hoeveelheid bebouwing per erf mogelijk te maken zodat er enige flexibiliteit blijft bij de uitwerking. Zo kan bijvoorbeeld het ene perceel iets meer bebouwing krijgen op voorwaarde dat het andere perceel iets minder krijgt. Het gezamenlijke oppervlak is evenwel gelimiteerd op 10.500 m<sup>2</sup>.

Het klopt dat het plangebied in het verleden als mogelijk “zoekgebied waterberging” aangewezen is door de Provincie. In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is de locatie niet meer aangemerkt als waterberging. Ook voor het Waterschap is deze plek momenteel geen zoekgebied meer. Dit staat ook als zodanig vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan.

### Conclusie en voorstel

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De watercompensatieberekening wordt aangepast, waarbij wordt uitgegaan van 10.500 m<sup>2</sup> i.p.v. 10.733 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.8. Overlast omwonenden

*Behandelde zienswijzen: 3.17, 3.18, 6.16, 9.7, 6.13, 11.4, 13.6, 20.1*

Het zorgpark wordt geen gesloten inrichting, maar het plangebied is wel zodanig opgezet dat er sprake is van ‘beschermd en prikkelarme’ zones, met natuurlijk vormgegeven afschermingen (b.v. hagen en bosschages). Eerst om de afzonderlijke gebouwen en bijbehorende tuinen, vervolgens om elk perceel en als derde langs de contouren van het zorgpark (langs de Oude IJsselweg en langs de Oude IJssel).

Er zijn royale afstanden tussen de zorgerven en de omgeving van het zorgpark. De situatie is niet vergelijkbaar met een zorgvoorziening in een woonwijk of dorp. Zowel het wonen als werken en dagbesteding als recreatie vinden plaats binnen het zorgpark. Bewoners verlaten het terrein niet zelfstandig maar enkel onder begeleiding. Daardoor zullen zij omwonenden niet tot last zijn.

Zo zijn het als haar primaire verantwoordelijkheid dat er een veilige omgeving wordt gecreëerd zonder overlast, ze wil een goede ‘noaber’ zijn en hecht aan een goed contact met de buurt en de burens. Het plan voorziet in toegankelijke wandel- en fietspaden, visplekken en de verkoop van eigengemaakte producten. In het verleden hebben er ook recreatieve activiteiten in het gebied plaatsgevonden, zoals vissen en de verkoop van ijs en streekproducten. De aantrekkende werking van de locatie wordt op dat gebied niet groter dan voorheen al het geval was.

### Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### 3.1.9. Aankoop gronden in de buurt door Zozijn/ mogelijke toekomstige uitbreiding

*Behandelde zienswijzen: 2.7, 3.11, 3.21, 7.6, 9.5, 17.4, 18.8*

In verschillende zienswijzen worden zorgen geuit rondom een mogelijke toekomstige uitbreiding van het zorgpark. Verschillende indieners melden dat Zozijn hiervoor gronden direct rondom het plangebied zou hebben aangekocht. In de zienswijzen wordt de zorg geuit dat als het zorgpark er eenmaal is, er daarna uitbreiding gaat plaatsvinden.

Initiatiefnemer heeft momenteel geen gronden in bezit aan de noordzijde van de Oude IJssel. Het is wel juist dat, samen met de gronden voor het zorgpark, ook een grondperceel aan de zuidelijke zijde van de Oude IJsselweg is aangekocht. Dit perceel was onderdeel van het bezit van de huidige eigenaar en is als zodanig aangekocht. Het perceel valt buiten het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan en behoudt de huidige bestemming 'agrarisch', met de daarbij horende gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' biedt.

Daarbij hecht de gemeente eraan te melden dat er voor geen enkele ruimtelijke ontwikkeling op voorhand de garantie af te geven is dat deze nimmer zal worden uitgebreid. Mocht Zozijn, of een toekomstige andere eigenaar, op een later moment een verzoek om uitbreiding doen dat buiten de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan valt, zal dit aan de dan geldende wet- en regelgeving worden getoetst. Er door de gemeente een zorgvuldige belangenafweging wordt gemaakt. Bovendien zal er dan een nieuwe ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden, met de daarbij behorende mogelijkheden tot inspraak/participatie en het indienen van bezwaar/beroep daartegen.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### 3.1.10. Aantasting Natuur en biodiversiteit

*Behandelde zienswijzen: 10.4, 17.5, 12.20*

Uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan is het aansluiten op het karakteristieke (rivieren)landschap, waarin verspreide erven liggen. Tussen deze erven liggen open, landschappelijk ingerichte ruimtes met vrij doorzicht tussen de Oude IJsselweg en de Oude IJssel. De lageregelegen gebieden langs de Oude IJssel bestaan uit openblijvend landschap. De weides langs de rivier vormen ook een potentieel overstromingsgebied (klimaat-adaptatie). Delen in deze zone worden enkele decimeters verlaagd ten behoeve van de benodigde waterberging. Door deze verlagingen ontstaan er natuurlijke gradiënten/ overgangen van natvochtig naar droog, die zorgen voor een rijkere biodiversiteit dan waar in de huidige situatie van agrarische exploitatie sprake van is.

Voor de landschappelijke inrichting wordt streekeigen beplanting toegepast. Om de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het zorgpark verder te waarborgen is het bestemmingsplan aangevuld met een beeldkwaliteitsplan. Hierin staan de criteria waaraan de landschappelijke inrichting en de beeldkwaliteit van de gebouwen moeten voldoen. Daarin is ook een overzicht opgenomen van de toe te passen streekeigen beplantingen.

Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN), maar grenst direct aan de Oude IJssel. De rivier valt onder het GNN. Het plangebied ligt niet in de Groene Ontwikkelingszone (GO) en grenst daar ook niet aan. Het GNN kent geen uitwaartse zoneringswaaraan getoetst dient te worden. Desondanks is er bij veel aandacht besteed aan passend ontwerp dat recht doet aan de locatie. De zone aan de Oude IJssel krijgt in dit bestemmingsplan een natuurbestemming, waarmee de openheid in deze zone wordt geborgd. Negatieve effecten op NNN-gebieden in de omgeving zijn daarmee uit te sluiten. Verder wordt zoals eerder vermeld het zorgpark door de aanplant van streekeigen beplanting landschappelijk ingepast. Hierdoor verbetert de biodiversiteit ten opzichte van de huidige situatie fors.

### Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

#### 3.1.11. Intensivering landelijk gebied

*Behandelde zienswijzen: 2.1, 3.8, 3.25, 11.2, 12.3, 13.3, 18.1, 18.5*

Indieners maken zich zorgen om de steeds verdere verstedelijking van het buitengebied. De gemeente heeft begrip voor deze zorgen en gaat zoals eerder vermeld zorgvuldig om met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Bij de inpassing van het zorgpark is een brede afweging gemaakt tussen het maatschappelijk belang van het voorhanden zijn van voldoende kwalitatief hoogwaardige zorglocaties en het behoud van het karakteristieke landschap. Locaties voor soortgelijke functies zijn zeer schaars, zie ook de beantwoording in paragraaf 3.1.4. Met het stedenbouwkundig plan is getracht het zorgpark zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de omgeving, in het bijzonder het rivierenlandschap. Het stedenbouwkundig plan richt zich op het realiseren van een veilige, maar ook een zo open mogelijke structuur die ruimte blijft geven aan (kleinschalige) recreatieve en toeristische ontwikkelingen aan de Oude IJssel.

### Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## 3.2. Beantwoording specifieke punten zienswijzen

Hieronder wordt nader ingegaan op de specifieke punten van de desbetreffende zienswijze. Dit aanvullend op de eerdere thematische beantwoording.

### 3.2.1 – Zienswijze 2.6

*2.6. Indiener wijst erop dat de twee reguliere woonbestemmingen die geen functionele of ruimtelijke relatie met het beoogde zorgpark hebben niet worden getoetst aan artikel 3.1.6. tweede lid Besluit ruimtelijke ordening.*

Het door indiener genoemde lid uit artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening houdt het volgende in:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien*

De twee reguliere nieuwe woningen zijn bedoeld als compensatie voor de huidige bewoners van de boerderij die wordt gesloopt. In de huidige situatie bevat het boerenerf twee bedrijfswoningen. Feitelijk zorgen de twee reguliere woonbestemmingen dan ook niet voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en is het meenemen van deze woonbestemmingen in de toetsing van het aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### 3.2.2. – Zienswijze 3.13 & 3.14

*3.13. Indiener vraagt zich af of de te bouwen woonruimte in de toekomst geschikt wordt voor zelfstandige bewoning, omdat in de toelichting is aangegeven dat dit plan niet in strijd is met de regionale woonagenda en bijdraagt aan den toekomstbestendige woonomgeving, terwijl deze woningen niet als reguliere bouwruimte worden beschouwd.*

*3.14. Indiener vindt dat het plan niet passend is binnen de lokale kwaliteitscriteria, omdat het plan geen kwalitatieve toevoeging is aan de woningvoorraad, omdat deze niet voor iedereen beschikbaar is.*

In lid 4.1. van de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de gronden die de bestemming 'maatschappelijk' hebben gekregen uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van een zorgpark. Een zorgpark is in lid 1.70 van de begrippen in het bestemmingsplan gedefinieerd als "een geheel, bestaande uit gebouwen met onzelfstandige verblijfseenheden". Binnen het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om op welke manier dan ook de bestemming 'maatschappelijk' te wijzigen in 'Wonen'. De mogelijkheid dat de woonruimtes geschikt worden voor zelfstandige bewoning is dan ook uitgesloten.

Dit plan is niet in strijd met de regionale woonagenda, omdat er een aantoonbare behoefte is aan plekken waar de beschreven specifieke doelgroep kan wonen. Deze doelgroep valt onder de 'aandachtsgroepen' zoals in paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt benoemd.

Hoewel de woningen inderdaad niet voor iedereen beschikbaar zijn, is dat juist een reden dat deze woningen voldoen aan een 'aantoonbare behoefte', namelijk die van mensen met een verstandelijke beperking, kinderen met ontwikkelings- en/of opvoedvragen en mensen met niet-aangeboren hersenletsel.



### Conclusie en voorstel

Deze zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

#### 3.2.3 – Zienswijze 6.14

*6.14. Indiener wijst erop dat bewoners huisdieren mogen hebben. Vanwege bedrijfsrisico's op de koeienziekte Neospora verzoekt de indiener dat bewoners honden alleen op het eigen terrein mogen uitlaten en niet langs bestaande wegen en in de weilanden van omliggende agrariërs.*

Initiatiefnemer heeft een beleid waarbij voor de cliënten die op het zorgpark wonen huisdieren (zoals bijvoorbeeld honden) in de regel niet zijn toegestaan. Mocht bij wijze van uitzondering toch sprake zijn van honden, dan mogen deze alleen op het zorgpark worden uitgelaten. Daarnaast is het belangrijk te vermelden dat een bestemmingsplan voorziet in een planologisch juridisch kader en niet is bedoeld om het hebben van huisdieren en hoe deze gehouden worden te reguleren.

### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

#### 3.2.4 – Zienswijze 6.18

*6.18. Indiener wijst erop dat als direct gevolg van bovengenoemde punten er kan sprake zijn van waardedaling van het onroerend goed van cliënt. Dit kan tot uiting komen bij eventuele verkoop van onroerend goed in de toekomst. Indiener verwacht dat als de plannen van Zozijn doorgaan, er beperkingen zullen zijn bij toekomstige vergunningsaanvragen. Hiermee wordt het toekomstperspectief van cliënt ingeperkt. Indiener hoort dan ook graag hoe Zozijn waardedaling van het onroerend goed, indien daar sprake van is, van indiener wil compenseren.*

Hoewel de gemeente de vrees voor waardevermindering begrijpt is dit geen argument om een ontwikkeling geen doorgang te laten vinden. Hiervoor heeft de wetgever een ander wettelijke regeling opgenomen. Op het moment dat indiener van mening is dat hij/zij als gevolg van de ontwikkeling schade ondervindt kan conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een beroep worden gedaan op tegemoetkoming in planschade. Het indienen van planschadeclaim kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Ter afdekking van dit risico is de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangegaan.

### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

#### 3.2.5 – Zienswijze 9.1.

*9.1. Indiener wijst erop dat het zorgpark nooit is eerder opgenomen in eerdere visies of andere plannen zoals een structuurvisie op deze specifieke locatie. Daardoor ontbreekt volgens indiener elke onderbouwing voor een goed ruimtelijke orderingsbeleid.*

Niet alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zijn op voorhand te voorzien en/of aan een specifieke locatie toe te delen. Het initiatief om op deze locatie een zorgpark te realiseren aan de Oude IJsselweg is van Zozijn. Zij hebben daartoe in eerste instantie een principeverzoek ingediend. Dit is positief beoordeeld. De gemeente heeft hierin een belangenafweging gemaakt en geoordeeld dat het zorgpark voorziet in een concrete behoefte en dat de door Zozijn gekozen locatie geschikt (te maken) is voor deze functie. Daarvoor is een bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing en een aantal onderzoeken opgesteld. Naar mening van de gemeente blijkt daaruit dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

### 3.2.6 – Zienswijze 9.6

*9.6. Indiener wijst op afbeelding 3.2 in de toelichting: daarop beslaat het gebied voor groen/natuur een veel groter gebied dan op de plankaart is aangegeven.*

Indiener wijst op een mogelijk verschil tussen afbeelding 3.2 in de toelichting en de verbeelding van het plan. Indiener ziet vermoedelijk een groot verschil tussen de groene kleuren van het ruimtelijk concept en het bruin van de bestemming 'maatschappelijk' op de verbeelding van het plan. Deze verwarring is te begrijpen, maar de bestemming 'maatschappelijk' sluit een groene omgeving niet uit.

Alle bebouwing is geconcentreerd binnen de drie bouwvlakken van de bestemming 'maatschappelijk'. Het gebied daarbuiten blijft groen. Als de (digitale) verbeelding van het plan wordt geraadpleegd is zichtbaar dat het grootste gedeelte van de bestemming 'Maatschappelijk' (alles buiten de bouwvlakken) de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – tuingaaarde' heeft gekregen. Deze gronden zijn naast de maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorgpark tevens bestemd voor tuin, moestuin, boomgaard, akker, weide en daarmee gelijk te stellen doeleinden. Hiermee krijgen deze delen van het plangebied een groene invulling.

Er is voor de regels van het bestemmingsplan gekozen om het noordelijke deel van het plangebied, de zone langs de Oude IJssel, als 'natuur' te bestemmen.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### 3.2.7 – Zienswijze 11.9

*11.9 Indiener stelt dat er – ten onrechte- wordt gesteld dat het "lint" van de Oude IJsselweg typerend zou zijn voor het traditionele landschap in de omgeving. Dit is niet correct. Het traject Oude IJsselweg/Waalseweg is een betrekkelijk nieuwe verschijning (jaren 70) in het landschap en is met zijn vrijwel kaarsrechte tracé eerder uitzondering dan regel.*

Het beschrevene wordt erkend. Dit zal worden verwijderd uit de toelichting.

#### Conclusie en voorstel

De passage over "het lint" van de Oude IJsselweg wordt verwijderd uit de toelichting (paragraaf 2.2).

### 3.2.8 – Zienswijze 11.10

*11.10 Indiener wijst erop dat het plangebied grenst aan een groene ontwikkelingszone. Voor zover indiener kan zien is dit niet behandeld in het bestemmingsplan.*

Het gebied aan de overzijde van de Oude IJssel is inderdaad in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als 'Groene ontwikkelingszone'. Het plangebied grenst hier niet aan. Voorgenomen ontwikkeling maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen deze zone, of ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op deze zone. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit worden aangevuld.

#### Conclusie en voorstel

Paragraaf 3.2.2. (provinciale omgevingsverordening) van de toelichting zal worden aangevuld met een verwijzing naar de Groene ontwikkelingszone.

### 3.2.9 – Zienswijze 11.11

*11.11. Ten slotte wijzen indieners erop dat het plangebied zich voor een substantieel deel bevindt in aardkundig waardevol gebied dat van nationaal belang is. Voor zover indiener kan zien is dit niet behandeld in het bestemmingsplan.*

Een deel van het plangebied bevindt zich inderdaad in aardkundig waardevol gebied. Er is echter geen landelijke wetgeving met betrekking tot aardkundige waarden. Sommige provincies hebben hun ambities ten aanzien van aardkundige waarden opgenomen in een structuurvisie, streekplan, Provinciale omgevingsverordening (POV) of iets dergelijks. Deze invulling verschilt dus per provincie.

In de omgevingsvisie Gaaf Gelderland wordt benoemd dat het meenemen van aardkundige waarden bij ruimtelijke planontwikkeling de eigenheid van een gebied kan versterken. In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Gelderland zijn hierover geen regels opgenomen. De provincie is een zgn. (voor)overlegpartner in de (formele) bestemmingsplanprocedure. Dat betekent dat het ontwerpbestemmingsplan ter controle aan de provincie is voorgelegd. De provincie heeft geen reactie, met een verzoek voor het doen van aanpassingen en/of aanvullingen op dit vlak gedaan. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de provincie van mening is dat dit belang niet geschaad wordt en/of reeds voldoende geborgd in het ontwerpbestemmingsplan.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### 3.2.10 – Zienswijze 12.1

*12.1. Indiener denkt dat de naam Warmse Water voor het zorgpark ongelukkig is. Het lijkt te veel om Waalse Water en waarom het zorgcomplex 'water' in de naam draagt is indiener niet duidelijk.*

De naam 'Warmse Water' is ontleend aan de historische waterloop die via het buurtschap Warm door het plangebied loopt en daar uitmondt in de Oude IJssel. De waterloop wordt ook wel aangeduid met de naam 'Warmse Waterleiding'. Binnen het plangebied vormt deze watergang met de zone er omheen een belangrijk landschappelijk element. De oever krijgt een meer natuurlijk verloop en langs het water komt een wandelpad, begeleid met een streekeigen boombeplanting. Dit maakt de gemeente de naam voor het plangebied passend acht.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### 3.2.11 – Zienswijze 12.5.

*12.5. Indiener geeft aan dat het nieuwe ziekenhuis nog niet gerealiseerd is en dus niet onder de bestaande situatie zou moeten worden beschreven.*

Wat indiener aangeeft klopt, het Slingeland Ziekenhuis moet nog worden gerealiseerd. Vanuit planologisch perspectief is er echter in de huidige situatie al sprake van een bestemmingsplan dat dit ziekenhuis mogelijk maakt: het bestemmingsplan 'Ziekenhuis 2017' van de Gemeente Doetinchem. Om die reden is het ziekenhuis al weergegeven bij de huidige situatie.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### 3.2.12 – Zienswijze 12.6.

*12.6 Indiener bepleit een andere stedenbouwkundige opzet die rekening houdt met kleinschaligere bouw en meer gemeenschapszin en geeft ecodorpjes als voorbeeld, zodat ook de bouw in zijn totaal rekening houdt met alle aspecten van duurzaamheid.*

We danken de indiener voor de suggestie. De gekozen ruimtelijke opzet met drie zorgerven en een woonerf en met daartussen openblijvend landschap sluit aan bij de karakteristiek van boerenerven die kenmerkend is voor het landelijk gebied. De gemeente is ervan overtuigd dat dit qua intentie aansluit aan bij de gedachte van (zelfvoorzienende) ecodorpjes. De erven (waarvan de grootste dezelfde omvang heeft als het huidige boerenerv) zijn energieneutraal en hebben elk een eigen energieopwekking door middel van zonnepanelen op de daken. Het materiaalgebruik is duurzaam. In het landschap rondom de erven wordt gestreefd naar een gedeeltelijk eigen voedselproductie, ook bijvoorbeeld als onderdeel van de dagbesteding van de cliënten. Naast de dagbesteding en (indien van toepassing) behandeling, wonen de cliënten ook op het zorgpark. Hiermee wordt (auto)mobiliteit tot een minimum beperkt.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### 3.2.13 – Zienswijze 12.9.

*12.9 Indiener stelt vraagtekens bij de ambities en doelen uit de nationale omgevingsvisie (NOVI) die is beschreven in het beleidskader in het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat het karakter van het agrarisch gebied wordt aangetast.*

De gemeente respecteert de bezorgdheid over de uitwerking van de NOVI, maar kan hier geen andere invulling aan geven, als ze dat al zou willen, aangezien dit beleid door het Rijk is opgesteld. Hierin heeft een gemeente geen beleidsruimte dit zelf in te vullen. Dit kader is dan ook juist meegegeven om te laten zien in welk speelveld de betreffende ontwikkeling wordt ontwikkeld. Wat betreft het over de aantasting van het karakter van het agrarisch landschap verwijzen wij naar dit punt in de thematische beantwoording (3.1.2).

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### 3.2.14 – Zienswijze 12.14.

*12.14. Indiener pleit voor een voorziening voor de ongenode gast, mensen zonder vaste woon- of verblijfplaats.*

Ondanks dat we het waarderen dat indiener denkt aan zijn/haar medemens zonder vaste woon- of verblijfplaats, is het niet mogelijk om op deze locatie te voorzien in deze behoefte. Juist vanwege het belang van een prikkelarme omgeving is het niet mogelijk ook de ongenode gast van een plek te voorzien. De bewoners van het zorgpark hebben baat bij een omgeving waar zo min mogelijk sprake is van onverwachte ontmoetingen en waar zij zo min mogelijk onbekende personen tegenkomen.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### 3.2.15 – Zienswijze 12.15.

*12.15. Indiener stelt vraagtekens bij formulering van de ambities en doelen uit de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' en geeft aan dat de bestaande bouw zou moeten blijven behouden en verduurzaamd zou moeten worden.*

De gemeente neemt de vraagtekens bij de formulering van de ambities en doelen uit de omgevingsvisie Gaaf Gelderland ter kennisgeving aan. De gemeente kan aan deze uitgangspunten van de omgevingsvisie niks veranderen, aangezien deze door de provincie zijn opgesteld.

Het is niet mogelijk de bestaande gebouwen te verbouwen om deze geschikt te maken voor de beoogde functies van het zorgpark. Qua omvang, qua aanpasbaarheid en qua functionele en bouwtechnische kwaliteit voldoen zij niet aan de daarvoor geldende eisen. De duurzaamheid van nieuwe gebouwen wordt onder andere benoemd in het beeldkwaliteitsplan. Zo zijn duurzaamheid en energieneutraliteit uitgangspunten voor het zorgpark, en zal het zorgpark ook eigen energieopwekking hebben middels zonnepanelen op de daken.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### 3.2.16 – Zienswijze 12.16

*12.16. Indiener pleit voor regels voor een duurzame huishouding als voorwaarde bij deze bestemmingsplanwijziging.*

Zoals hierboven benoemd, zijn duurzaamheid en energieneutraliteit belangrijke uitgangspunten voor het zorgpark. Naast zonnepanelen worden de mogelijkheden nog verder onderzocht. Het voert op dit moment te ver om hier concrete regels voor op te nemen in het bestemmingsplan.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### [3.2.17 – Zienswijze 12.17.](#)

*12.17. Indiener vraagt zich af of de te bouwen woningen voor de 112 zorgbehoevenden afgaan van de beoogde bouw van woningen in de provincie, zoals opgenomen in de omgevingsverordening. Waarom tellen woningen voor zorgbehoeftigen niet mee? Indiener vraagt zich af waarom zorgwoningen niet meetellen als reguliere woningen. Het plan valt toch onder 'Wonen', met de regels die daarbij horen?*

De woonruimte die wordt gerealiseerd is bedoeld als onzelfstandige woningen, voor mensen met een indicatie die niet zelfstandig kunnen wonen. Dit betekent iets wezenlijks anders dan een reguliere woning, waar mensen zelfstandig kunnen wonen en geen (intensieve) begeleiding nodig hebben. Om die reden zullen de zorgwoningen vallen onder de bestemming 'maatschappelijk', terwijl de twee woningen voor de huidige bewoners van de boerderij zullen vallen onder de bestemming 'wonen'.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### [3.2.18 – Zienswijze 12.19.](#)

*12.19 Indiener pleit ervoor om geen delen van de IJsselweiden te verlagen, omdat dit veel energie voor het graven vraagt, een verstoring is van de natuurlijke geologie en de situatie dan onveilig wordt.*

Het Waterschap Rijn en IJssel stelt als eis dat in de lagere gedeeltes van het landschap een hoeveelheid waterberging gerealiseerd moet worden om de toename van verhard oppervlak te compenseren. In tijden van hevige regenval functioneren deze als tijdelijke buffer van hemelwater. Veruit het grootste deel van het jaar staan ze droog. Overigens gaat het om een verlaging van slechts enkele decimeters ten opzichte van het huidige maaiveld en om relatief beperkte oppervlaktes. Voor gedetailleerde informatie hierover wordt verwezen naar hoofdstuk 4.8 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Wat betreft verstoring van de natuurlijke geologie: de loop van de Oude IJssel ter plekke van het plangebied is in de jaren 60 vrij drastisch 'rechtgetrokken'. De ondergrond op de plekken waar de verlagingen zijn voorzien is dus van recente datum, in de ogen van de gemeente is er daarom geen sprake van een verstoring van de 'natuurlijke geologie'.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### [3.2.19 – Zienswijze 20.2](#)

*Indiener zou daarnaast graag zien dat hier een uitweg gecreëerd wordt voor de Warmseweg 3A.*

Indiener kan hierover contact op te nemen met de gemeente. Dit vormt echter geen onderdeel van deze planologische procedure.

#### Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## 4. Nota van wijziging

In dit hoofdstuk zijn de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen wijzigingen in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

### 4.1 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

#### 4.1.1 Toelichting

- Paragraaf 2.2 'Stedenbouwkundige visie' is aangepast. De precisering van de stedenbouwkundige opzet is weergegeven in afbeelding 3.3 en de passage over 'het lint' van de Oude IJsselweg is verwijderd.
- Paragraaf 3.2.2 'Provinciale omgevingsverordening' is aangevuld met een verwijzing naar de Groene ontwikkelingszone.
- In paragraaf 4.2 'Verkeer en parkeren' zijn de verkeersmaatregelen die buiten het plangebied ten genomen worden beschreven. Daarnaast is de verkeergeneratie en parkeerbehoefte van het zorgpark aangescherpt.
- In paragraaf 4.8 'Water' is de watercompensatieberekening aangepast op basis van de laatste stedenbouwkundige plannen. Voor de bestemming 'maatschappelijk' is uitgegaan van 10.500m<sup>2</sup>, waarbij in het ontwerpbestemmingsplan op sommige plekken ook abusievelijk 10.733m<sup>2</sup> staat vermeld.

#### 4.1.2 Regels

- Aan artikel 1 'Begrippen' worden de begrippen landwinkel en productiegebonden detailhandel toegevoegd.
- Aan artikel 4 'Maatschappelijk' wordt een totaal maximum te bebouwen oppervlak van 10.500m<sup>2</sup> toegevoegd.
- Aan artikel 4 'Maatschappelijk' wordt een totaal maximum van 250m<sup>2</sup> voor de landwinkel, productiegerichte detailhandel en onderschikte detailhandel opgenomen.

#### 4.1.3 Verbeelding

- De positie van de drie bouwvlakken van de 'hoofdgebouwen' wijzigt omdat de hoofdgebouwen met de smalle zijde richting de Oude IJsselweg gepositioneerd worden.
- Voor de drie bouwvlakken van de 'hoofdgebouwen' wordt aan de aanduiding 'maatvoering-maximum bouwhoogte' een maximale goothoogte van 6 meter toegevoegd.
- Voor de drie bouwvlakken van de 'schuurvolumes' wordt aan de aanduiding 'maatvoering-maximum bouwhoogte' een maximale goothoogte van 4 meter toegevoegd.
- Voor de drie bouwvlakken van de 'hoofdgebouwen' wordt de aanduiding 'maatvoering-maximum oppervlakte per gebouw' gewijzigd van respectievelijk 1500m<sup>2</sup>, 750m<sup>2</sup> en 800m<sup>2</sup> naar 850m<sup>2</sup> elk.
- Voor de drie bouwvlakken van de 'schuurvolumes' wordt de aanduiding 'maatvoering-maximum oppervlakte per gebouw' gewijzigd naar 850m<sup>2</sup>.
- De functieaanduiding 'landwinkel' wordt toegevoegd.

## 4.2 Ambtshalve wijzigingen

#### 4.2.1 Toelichting

- In paragraaf 2.2 'Stedenbouwkundige visie' is de mogelijkheid van een 'gezinshuis' op één van de drie zorgerven toegevoegd. Dit is tevens benoemd in paragraaf 5.2.2, waarin een toelichting wordt gegeven op de bestemmingsregels.
- Aan bijlage 5 'Stikstofdepositie onderzoek' is een stikstofdepositie onderzoek op basis van het meest actuele AERIUSmodel ter vervanging van het eerder uitgevoerde onderzoek toegevoegd. De conclusie blijft evenwel ongewijzigd.
- Paragraaf 6.2.2 'ontwerpfase bestemmingsplan' is geactualiseerd n.a.v. de binnengekomen zienswijzen.

#### 4.2.2 Regels

- Aan artikel 1 'Begrippen' wordt het begrip 'gezinshuis' toegevoegd.
- Aan artikel 4 'Maatschappelijk' wordt de mogelijkheid van een 'gezinshuis' toegevoegd.

#### 4.2.3 Verbeelding

- Op de verbeelding wordt op het middelste erf binnen de bestemming 'maatschappelijk' de functieaanduiding 'gezinshuis' toegevoegd.