

ZIENSWIJZE

Aan de Raad van de gemeente Oude IJsselstreek
Postbus 42
7080 AA Gendringen

Inzake: ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, zorgpark Warmse Water'.

Geacht College,

De maatschap

Geeft te kenn en dat zij de navolgende zienswijze naar voren wenst te brengen op het tot en met 7 juni 2023 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, zorgpark Warmse Water'.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het weg-bestemmen van het bestaande agrarische bedrijf (boerenerf) aan de in, waarvoor een zorgpark (met een permanente woon/zorg-functie voor maximaal 112 personen in 10 woonzorg-gebouwen) en twee reguliere woonbestemmingen in de plaats komt.

Het nieuw beoogde plangebied is volgens de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ruim 20 ha. groot.

'Het doel van de ontwikkeling is om een veilige, beschermde en prikkelarme leefomgeving voor maximaal 112 cliënten van Zozijn te creëren. De doelgroep zijn mensen met een zodanig ernstige verstandelijke beperking dat zij permanent behoefte hebben aan een beschermende omgeving, om te wonen, voor werk en dagbesteding, en voor ontspanning en recreatie'.

De realiteit is dat het ontwerpbestemmingsplan feitelijk een stedelijke ontwikkeling in een/het agrarisch productiegebied mogelijk maakt.

De maatschap exploiteert een agrarisch melkveehouderijbedrijf bestaande uit 33,7 ha. met een geldige milieuvergunning voor het houden van 75 melkkoeien en 75 stuks jongvee.

Percelen landbouwgrond (..... grenzen aan het nieuwe beoogde plangebied met de Oude IJssel als scheiding.

De afstand van deze percelen landbouwgrond ten opzichte van het nieuw bestemde perceel met als enkelbestemming maatschappelijk, bedraagt

Deze landbouwgronden worden benut en gebruikt voor voederwinning ten behoeve van het melkveehouderijbedrijf. Er vinden het jaarrond op onregelmatige tijden zowel in de vroege ochtend als de late avond mechanische bewerkingen van de betrokken percelen landbouwgrond plaats met (oogst-)machines (hakselaars, tractoren en andere landbouwwerktuigen). Deze machines en landbouwwerktuigen produceren lawaai, stof, stank en uitlaatgassen.

Het nieuw beoogde plangebied bevindt zich in een agrarisch productiegebied dat geen waarborg verschaft tegen onverwachte prikkels of zorgt voor een beschutte prikkelarme rustgevende leefomgeving.

Bovendien is de Oude IJsselweg een drukke verbindingsweg met duizenden verkeersbewegingen per etmaal.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van het agrarische bedrijf van de maatschap en haar bestaande noodzakelijke (agrarische) activiteiten in het gebied nabij het beoogde zorgpark.

Maatschap vreest belemmerd te worden in de uitoefening van haar agrarische activiteiten ter plaatse, omdat het afwezig zijn van onverwachte prikkels en een beschutte prikkelarme rustgevende leefomgeving nu eenmaal niet samengaat met de hiervoor omschreven agrarische activiteiten in de directe omgeving van het beoogde zorgpark.

De agrarische bedrijfsactiviteiten op percelen landbouwgrond op afstand van de locatie van het agrarische bedrijf van de maatschap vallen niet onder de Wet milieubeheer en derhalve niet vergunning-plichtig, omdat ze als zodanig geen deel van de vergunning-plichtige inrichting uitmaken.

De onvermijdelijk met het bewerken van de percelen landbouwgrond gepaard gaande stank, stof en lawaai-overlast zal tot claims en civiele procedures van de zijde van het zorgpark kunnen leiden die een belemmering en inperking van de agrarische bedrijfsvoering zullen betekenen.

In 3.1.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt, met inachtneming van art. 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte (beoogde ruimtelijke ontwikkeling) kan worden voorzien:

- Het zorgpark is bestemd voor mensen met een zodanig ernstige verstandelijke beperking dat huisvesting binnen een gewone woonwijk voor hen geen optie is, het zou voor hen te onveilig en te onvrij zijn en teveel onverwachte prikkels geven. Het betreft mensen met een verstandelijke beperking, kinderen met ontwikkelings- en/of opvoedvragen en mensen met niet-aangeboren hersenletsel
- de doelgroep heeft permanent behoefte aan een beschermende, beschutte en prikkelarme leefomgeving, zowel om te wonen als voor dagbesteding, werk en vrijetijdsbesteding.
- Zo zijn heeft de afgelopen jaren gezocht naar een locatie die voldoet aan de specifieke eisen voor een beschermende en beschutte leefomgeving. Het programma van eisen gaat uit van woon- en leefruimte voor tenminste 100 bewoners (woonzorgeenheden) in een veilige, rustgevende, groene omgeving met zo min mogelijk onverwachte prikkels.
- Van de 15 onderzochte locaties zijn er 14 afgevallen omdat deze niet aan de eisen voldeden.
- De locatie aan de waarborgt veiligheid en geborgenheid en creëert een prikkelarme omgeving.

- De twee reguliere nieuwe woningen zijn bedoeld als compensatie voor de huidige bewoners van de boerderij die dient te worden gesloopt voor de realisatie van het zorgpark.

De conclusie dat het bestemmingsplan op passende wijze invulling geeft aan de Ladder van Duurzame Verstedelijking wordt niet gedeeld door de maatschap

Maatschap is van mening dat geen sprake is van een objectiveerbare toetsing van de in de toelichting genoemde criteria/voorwaarden die noodzaken tot vestiging aan de, Er ontbreekt bijvoorbeeld een van overheidswege voorgeschreven toetsingskader met betrekking tot de huisvesting van de genoemde doelgroep. Evenmin wordt voldoende duidelijk waarom sprake van concentratie op één locatie dient te zijn en uitgerekend aan de, Ook is niet duidelijk wat het zoekgebied in Gelderland en Overijssel is geweest en welke criteria daarbij gehanteerd zijn.

Er zijn andere gelijkwaardige zorgaanbieders als Zozijn, die wel in een stedelijk gebied gehuisvest zijn.

Met betrekking tot de in hetzelfde bestemmingsplan 'geregelde' twee reguliere woonbestemmingen die geen functionele of ruimtelijke relatie met het beoogde zorgpark hebben, ontbreekt de toetsing aan artikel 3.1.6 tweede lid Besluit ruimtelijke ordening zelfs geheel.

Hierdoor draagt de motivering in de toelichting dat is voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking het karakter van een doelredenering.

Om de hiervoor genoemde redenen verzoekt de maatschap uw Raad om niet in te stemmen met het collegevoorstel tot vestiging van Zorgpark Warmse Water aan de

Ondergetekende wenst op voorhand van de mogelijkheid gebruik te maken de onderhavige zienswijze in een eventueel te houden hoorzitting nader toe te lichten.

gemachtigde