

aan Gemeenteraad van Oude IJsselstreek
Postbus 42
7080 AA GENDRINGEN

tel.nummer
referentie
Datum
Betreft

Geachte Raad,

Momenteel ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, zorgpark Warmse Water' ter visie. Namens, hierna te noemen cliënt, heb ik hiervan kennis genomen. Dit geeft mij aanleiding u deze zienswijze te sturen.

Cliënt exploiteert op 100 m afstand in zuidwestelijke richting van het plangebied een melkveehouderij met toestemming voor het houden van 193 melkkoeien en 99 stuks vrouwelijk jongvee. Een bovengemiddeld melkveebedrijf.

Op bovenstaande afbeelding is de locatie van cliënt gemarkeerd met de rode marker.

De agrarische sector heeft de afgelopen jaren veel voor de kiezen gekregen qua veranderende wet- en regelgeving, waaronder de stikstofproblematiek. Om deze reden is cliënt scherp op ontwikkelingen in de directe omgeving die de bedrijfsontwikkeling kunnen schaden.

Cliënt ziet de realisatie van een grootschalig zorgpark in het buitengebied als een grote belemmering voor de bestaande activiteiten. Hoewel het buitengebied niet alleen is voorbehouden aan de agrarische sector, dient er met de ruimte zorgvuldig te worden omgegaan. Om dan een zorgpark te ontwikkelen tussen meerdere toekomstgerichte veehouderijbedrijven in, getuigt niet van een goede ruimtelijke afweging. Andere locaties, in gemengd gebied en aansluitend aan de bebouwde kom, liggen voor een stedelijke ontwikkeling als deze meer voor de hand. Hierna volgen aspecten die volgens cliënt onvoldoende zijn betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Geurhinder

Er is door De Roever onderzoek gedaan naar de geurbelasting. Zowel de voorgrondbelasting, de cumulatieve geurhinder als de afstanden tussen de bestemmingsvlakken zijn beoordeeld. De afstand tot (bouwvlakken van) veehouderijen is meer dan 100 meter (de afstand grens plangebied – rand bouwvlak cliënt is circa 100 meter). Er wordt echter geen rekening mee gehouden dat de geurnormen in de toekomst strenger kunnen gaan worden, ook bij melkveebedrijven (ruimere afstanden bij grotere bedrijven).

Nu geldt voor een melkveebedrijf met 200 melkkoeien dezelfde afstand als voor een melkveehouder met 20 melkkoeien terwijl de geuremissie en -beleving uiteraard anders is. Het zorgpark wordt ontwikkeld als een prikkelarme omgeving, maar juist door de geringe afstand tot omliggende veehouderijbedrijven is er geen sprake van een prikkelarme omgeving.

Het bedrijf van cliënt ligt weliswaar op 100 m afstand tot het plangebied, de agrarische gronden van cliënt grenzen direct aan het plangebied. 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.

M.e.r.-beoordeling/landschap

Er is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Bij een ontwikkeling die 112 zorgappartementen mogelijk maakt in het buitengebied, speelt de beoordeling van een mogelijke aantasting van het (open) landschap een grote rol. Juist dit aspect komt in de m.e.r.-beoordeling niet of nauwelijks aan de orde. In de tabel in bijlage I van het ontwerpbestemmingsplan (pagina 11) staat bij landschap een '+' bij de huidige en de nieuwe situatie. Bij de uitwerking staat "zie cultuurhistorie", maar daar staat niets over landschap. Wel wordt bij 'ruimtelijke kwaliteit' vermeld: "*De oude bebouwing wordt gesloopt. Hiervoor komt nieuwbouw voor terug. Het zorgpark wordt zorgvuldig ingepast in de blauwe-groene zone, in het bijzonder het rivierenlandschap.*"

Er zal circa 2.200 m² aan bebouwing worden gesloopt, maar er komt in de nieuwe situatie 13.950 m² bebouwing voor terug (aantal gebouwen maal maximum oppervlakte per gebouw) exclusief de twee nieuwe woningen. Dat betekent dat er ruim 6 x meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er nu staat. Ondanks de landschappelijke inpassing kan er dan niet worden gesteld dat er geen aantasting is van het open landschap.

Een kernkwaliteit van het landschap rond de Oude IJssel is juist de open ruimte ten zuiden van de A18 (bron: Gelders Natuurnetwerk, kaart kernkwaliteiten). Ook in het

bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek 2017 heeft het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – openheid' waarvoor geldt dat, naast de agrarische bestemming, de gronden bestemd zijn voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de openheid. Gezien de grootschaligheid van het zorgpark wordt de openheid sterk aangetast. Het betreft een forse ingreep in het landschap die in strijd is met het beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt moet een beschrijving bevatten 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.

Waarom een dergelijk zorgpark in het landelijk gebied worden gerealiseerd? Dit gaat immers ten koste van goede landbouwgrond. Waarom kan het plan niet in of aansluitend bij de bebouwde kom worden gerealiseerd, waar ook de nodige voorzieningen aanwezig zijn?

In de Toelichting van het plan wordt onvoldoende onderbouwd waarom het plan alleen op deze locatie kan. In de toelichting wordt genoemd dat er de afgelopen jaren 15 locaties zijn onderzocht waarbij er 14 zijn afgefallen. Welke locaties dit zijn en waarom ze zijn afgefallen wordt niet genoemd. Dat andere locaties zijn afgefallen is op zich ook geen reden om buiten bestaand stedelijk gebied te bouwen. Door het stellen van hoge eisen (zoals een locatie met meer dan 100 woonzorgeenheden) blijft er volgens de toelichting maar één locatie over. Maar zijn de eisen dan wel reëel? Waarom wordt er bijvoorbeeld niet gekeken naar meerdere locaties in plaats van één hele grote in het buitengebied?

Op basis van het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat de Ladder-toets onvoldoende is uitgevoerd.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Algemeen geldt dat het landelijk gebied gevrijwaard wordt van grootschalige bebouwing en dat landbouw de hoofdfunctie blijft. In de toelichting van het plan komt dit aspect niet aan de orde. Er wordt gesteld dat het plan voldoet in een regionale behoefte.

In het bestemmingsplan Buitengebied staat in de toelichting onder 6.1.1 het volgende bij de beleidsuitgangspunten over de landbouw:

In dit bestemmingsplan wordt daarom ruimte geboden voor schaalvergroting en activiteitenverbreding. Landbouw speelt namelijk nog altijd een belangrijke economische rol binnen de gemeente. Daarnaast beheren de agrariërs een groot deel van het (waardevolle) landschap.

Het beleid is erop gericht de bestaande volwaardige agrarische bedrijven te behouden en waar mogelijk ruimte geven om zich te ontwikkelen.

Een ontwikkeling in het landelijk gebied die de agrarische sector belemmert zou hierom niet mogelijk moeten zijn.

Structuurvisie Oude IJsselstreek 2025

In de structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 staat het volgende 'Duurzaam behoud van de historische cultuurlandschappen betekent ook dat met aandacht voor de kwaliteit vooruit

gekeken moet worden naar de nieuwe vormen van grondgebruik, zodat deze kunnen worden aangepast op de hedendaagse samenhang en ontwikkelingen in het landschap.'

Hier wordt de openheid van het landschap ernstig aangetast. De tendens in de agrarische sector is meer extensivering. Dat kan alleen als vrijkomende gronden van stoppende agrariërs beschikbaar komen voor de blijvers. Door het nieuwe zorgpark wordt 15 ha goede landbouwgrond onttrokken aan de sector. De gewenste landschappelijke versterking is ook op een andere manier mogelijk, samen met de agrarisch sector. Daar is geen zorgpark voor nodig. Nu wordt de realisatie van een nieuw zorgpark onderbouwd door de landschappelijke versterking. Dat mag echter niet leidend zijn. De aanleg van extra groen mag geen argument zijn om maar mee te werken aan een grootschalige stedelijke ontwikkeling in het buitengebied.

Provinciaal en Rijksbeleid

Provincies moeten invulling gaan geven aan het Nationaal Plan Landelijk Gebied. Eén van de structurerende keuzes die daarbij moet worden uitgewerkt is 'behoud landbouwgrond'. Bescherming van geschikte landbouwgronden wordt in de RO-brief van de Minister van VRO van 17 mei 2022 als punt van uitwerking benoemd. De druk op de beperkte ruimte is immers groot. Voor opgaven als energietransitie, woningbouw, uitbreiding natuur, infrastructuur en klimaatadaptatie wordt ruimte gezocht in het landelijk gebied. De agrarische sector mag niet het sluitstuk worden van de discussie over de ruimte. Vruchtbare gronden moeten worden ingezet voor de teelt van voedsel voor menselijke consumptie, voedergewassen voor lokale veehouderijen en biograndstoffen. Ook is er agrarische grond nodig voor de gewenste extensivering van de landbouw. De nieuwvestiging van een grootschalig zorgpark verdraagt zich niet met het beleid voor het landelijk gebied.

Er is veel discussie over landbouw en veehouderij die van wege stikstof moet wijken bij Natura 2000-gebieden. Het zorgpark wordt op een locatie gepland waar stikstof geen belangrijke beperkende factor vormt voor de ontwikkeling van de veehouderijen. Deze locaties moeten juist bewaard blijven voor agrarische sector.

Parkeren

Bij de parkeernormen is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte door bezoekers van de landwinkel.

Verkeersafwikkeling

Er is sprake van een forse toename van het aantal verkeersbewegingen (240 per dag). In de huidige situatie is al sprake van een onveilige situatie ter hoogte van de aansluiting met de N317. Deze onveilige situatie wordt door de ontwikkeling van het zorgpark sterk vergroot. Het feit is dat er al jaren over een aanpassing van het kruispunt wordt gesproken, maar dat hier tot op heden geen duidelijkheid over is. Dat betekent dat het zorgpark pas mogelijk is, nadat het kruispunt van de N317 is aangepast en dus veiliger is gemaakt. Niet al op voorhand.

Archeologie

Duidelijk is dat er een verkennend booronderzoek nodig is (ondergrens van 1000m² verstoring wordt overschreden). Dit wordt echter pas uitgevoerd ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Juist de aanwezigheid van archeologische waardes dient in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te worden gebracht zodat een bouwplan op basis van de onderzoeksresultaten eventueel aangepast kan worden. De locatie van de nieuwe gebouwen is al duidelijk, dus de reden dat de boringen ten tijde van de omgevingsvergunning gericht kunnen worden uitgevoerd, klopt niet. Er wordt nu gesteld

dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering is voor het plan, maar dat kan nog niet gesteld worden. Eerst dient het booronderzoek te worden uitgevoerd. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is op dit moment niet duidelijk.

Water

Er is sprake van een forse toename van de verharding in een gebied waar hemelwater niet infiltreert door de bodemgesteldheid. De nieuwe erven dienen enkele decimeters verhoogd te worden zodat de bebouwing veilig blijft bij piekbuien (zie H 3.4 van de toelichting). Dit lijkt daarom geen goede plek om te bouwen. Vervolgens wordt op andere plekken weer grond afgegraven om extra waterberging mogelijk te maken. Veel ingrepen die nodig zijn omdat het geen goede plek is voor deze grootschalige ontwikkeling.

In paragraaf 4.8.2 staat dat *'Hoe de precieze watercompensatie wordt ingevuld wordt in een latere fase nader uitgewerkt.'* Waarom wordt zo'n belangrijk onderwerp niet direct uitgewerkt? In andere plannen in de gemeente dient dit onderwerp bij vaststelling duidelijk te zijn. Verzocht wordt dit punt nader uit te werken en niet pas in een later stadium.

Tabel 4.4. van de toelichting geeft de toekomstige verhardingssituatie weer. Deze klopt echter niet. Men gaat waarschijnlijk uit van de geplande bebouwing, niet van wat er planologisch maximaal is toegestaan. Volgens de verbeelding is er maximaal 13.950 m² bebouwing mogelijk (gebouwen). Tabel 4.4 van de toelichting gaat uit van 10.733m². Of de verbeelding klopt niet, of de berekening in tabel 4.4. niet. Zou tabel 4.4 niet kloppen, dan is ook de berekening van de waterberging niet correct.

In het beeldkwaliteitsplan staat onder hoofdstuk 2.3 vervolgens weer een andere maximale bebouwingsoppervlakte genoemd, namelijk 10.500m².

Landwinkel

Onduidelijk is of de toekomstige landwinkel nu wel of geen onderdeel is van het plan. Deze wordt nergens concreet genoemd, maar bij de verkeersbewegingen wel. Wordt deze in de toekomst gerealiseerd binnen de bestaande panden, of moet er extra voor gebouwd worden? In de regels van het bestemmingsplan is ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel mogelijk. Onduidelijk is echter waar dit betrekking op heeft en hoe zich dit verhoudt tot de geplande bebouwing.

Huisdieren

In de toelichting staat onder H2.3. dat de bewoners ook huisdieren mogen hebben. Hierbij dient echter de voorwaarde opgenomen te worden dat het uitlaten van honden op eigen terrein plaatsvindt en niet langs de bestaande wegen en in de weilanden van omliggende agrariërs. De bedrijfsrisico's en gevolgen van onder meer de koeienziekte Neospora (verwerpen ongeboren vrucht bij dragende koeien door besmetting met hondenpoep) zijn enorm voor een melkveehouderij.

Ecologie

Uit de toelichting volgt dat er nader onderzoek nodig is naar meerdere soorten. Een bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld zonder duidelijkheid over het nader onderzoek en of het plan uitvoerbaar is m.b.t. het aspect 'ecologie'. Belanghebbenden hebben echter vóór de vaststelling door Raad geen mogelijkheid het aanvullende onderzoek

te bestuderen en daarop te reageren. Er wordt nu een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd, waar belangrijke informatie in ontbreekt.

Overlast

In de toelichting staat het volgende: *'De ontwikkeling is gericht op de realisatie van een zorgpark, bestemd voor mensen met een zodanig ernstige verstandelijke beperking dat huisvesting binnen een gewone woonwijk voor hen geen optie is. Dat zou voor hen te onveilig en te onvrij zijn en teveel onverwachte prikkels geven. Ook omwonenden in een woonwijk zouden niet gebaat zijn bij de komst van een dergelijke voorziening, vanwege de overlast die zij ervan kunnen ondervinden.'*

Hiermee wordt dus aangegeven dat er sprake is van overlast en dat bewoners in het buitengebied dit maar moeten accepteren. Al wonen er minder mensen in het buitengebied dan in een dorp, ook deze mensen/bewoners willen geen overlast. Juist door het 'open karakter' van de instelling kunnen de bewoners/cliënten voor overlast en veiligheidsproblemen zorgen bij buurtbewoners, bedrijven en op de genoemde wegen. Ook is de kans aanwezig dat de open zorginstelling drugsdealers met bijbehorende criminaliteit aantrekt.

Prikkelarme omgeving

Het plan is gebaseerd op een omgeving met zo min mogelijk onverwachte prikkels. Zodoende komt men uit op een locatie in het buitengebied. Wat echter niet beschreven wordt is het feit dat de locatie tussen meerdere agrariërs is gelegen en op korte afstand van het nieuwe ziekenhuis.

Melkveehouders en akkerbouwers voeren vaak werkzaamheden uit op het land buiten de gangbare werktijden omdat men afhankelijk is van het weer. Geregeld wordt er 's avonds tot laat doorgewerkt om te maaien, beregenen en te oogsten. Dit kan niet bestempeld worden als prikkelarm. Voor omliggende agrariërs is het onacceptabel dat de bedrijfsvoering en het uitvoeren van werkzaamheden mogelijk beperkingen gaat ondervinden omdat er klachten over lawaai, geuroverlast zouden komen vanuit het zorgpark.

Ook zal het nieuwe ziekenhuis juist veel prikkels opleveren door de vele ambulances en mogelijk ook helikoptervluchten van en naar het ziekenhuis. Er wordt niet onderbouwd waarom er elders niet prikkelarm gebouwd kan worden.

Juist de schaalgrootte van het zorgplan zorgt voor veel extra prikkels.

Waardedaling vastgoed

Als direct gevolg van bovengenoemde punten kan er sprake zijn van waardedaling van het onroerend goed van cliënt. Dit kan tot uiting komen bij eventuele verkoop van onroerend goed in de toekomst. Een melkveehouderij zonder belemmeringen in de directe omgeving is immers couranter dan een locatie waar beperkingen zijn door omliggende functies.

Cliënt heeft altijd veel geïnvesteerd om alle vergunningen op orde te hebben bij de gemeente en provincie. De bedrijfslocatie aan de ligt in een landbouwgebied waar men het bedrijf zonder veel belemmeringen kan uitoefenen en ook ontwikkelen en aanpassen aan nieuwe situaties. Alle gedane investeringen zijn gericht op een landbouwbedrijf met toekomstperspectief. Als de plannen van Zozijn doorgaan, zit de locatie opeens aan de rand van een klein dorp met alle mogelijke gevolgen en beperkingen

bij toekomstige vergunningsaanvragen. Hiermee wordt het toekomstperspectief van cliënt ingeperkt.

Graag horen we hoe Zozijn de waardedaling van het onroerend goed, indien daar sprake van is, van cliënt wil compenseren.

Verzoek

Namens cliënt wil ik verzoeken rekening te houden met de bovengenoemde bezwaren tegen het plan 'Warmse Water' en een alternatieve locatie te zoeken voor het plan.

Naast het gebied De Zumpe heeft de provincie onlangs het melkveebedrijf van gekocht.

Op die locatie wil de gemeente Doetinchem extra natuur maken en de provincie heeft momenteel nog geen invulling voor de locatie. Dit is een betere locatie voor het zorgpark dan waar nu voor wordt gekozen.

Indien u naar aanleiding van dit verzoek vragen heeft, dan verzoek ik u vriendelijk om contact op te nemen met ondergetekende.

Hoogachtend,

