REACTIENOTA ZIENSWIJZE POPPENKINDERENBURGSEWEG 2 TE VEERE

UITGEBREIDE AFWIJKINGSPROCEDURE

De ontwerp omgevingsvergunning voor het uitbreiden van het pand Poppenkinderenburgseweg 2 te Veere heeft vanaf 29 februari 2024 tot en met 10 april 2024 ter inzage gelegen. Gelijktijdig is er vooroverleg Bro gevoerd.

Tijdens de termijn van terinzageligging is een zienswijze ontvangen en is er een vooroverlegreactie gegeven.

ZIENSWIJZE

Er is een zienswijze ingediend door Gedeputeerde Staten van provincie Zeeland (24I.01299).

ONTVANKELIJKHEID

De zienswijze is binnen de termijn van terinzageligging ingediend en daardoor dus ontvankelijk.

SAMENVATTING

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Het bouwplan voldoet niet aan de regeling voor Nieuwe Economische Dragers (NED-regeling) uit de omgevingsverordening Zeeland 2018.
2. Het bouwplan voldoet niet aan de Wet natuurbescherming (Wnb) dan wel de daarop gebaseerde natuurregelgeving.

REACTIE

Ad 1.

Algemeen

De provincie Zeeland stelt zich op het standpunt dat de hoofdfunctie ‘Wonen’ is en dat er in de bestaande bebouwing met een beperkte uitbreiding van ten hoogste 20% van de bestaande bebouwing met een maximum van 250 m^2 een ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan, de zogenaamde NED-regeling.

Het college van burgemeester en wethouders beoogt met de uitgebreide afwijkingsprocedure een nieuwe ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken en heeft daarom geen toepassing gegeven aan de NED-regeling. Er is geen sprake meer van wonen op dit perceel. De bestaande bebouwing wordt her ontwikkeld naar een woon-zorgcomplex met dagbesteding voor mensen met dementie. Omdat in het bestaande hoofdgebouw geen verblijfsruimten op de verdieping kunnen worden gemaakt in verband met de veiligheid van de bewoners, is ervoor gekozen om de bebouwing op de begane grond uit te breiden. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is er sprake van een passend bouwplan op deze locatie.

Gemeente Veere heeft behoefte aan een geschikte woonvoorziening met 24-uurs zorg voor mensen met dementie. Nu: 540 intramuraal wonende dementerenden in Veere, 180 thuiswonend (bron: gegevens projectleider dementievriendelijk). Binnen 5 jaar wordt een verdubbeling van dit aantal personen verwacht, een forse toename dus. Om deze mensen met dementie een passende woonvorm aan te kunnen bieden, wil gemeente Veere stimuleren dat er voor elk budget wordt gebouwd. Ook vanuit de provincie en het zorgkantoor wordt gestuurd op een toename van zorgwoningen.

Een van de ambities van de Zeeuwse Omgevingsvisie is voor iedereen een passende woning. Deze ambitie in combinatie met de toenemende vergrijzing zorgt ervoor dat gemeenten een passende woonvorm voor mensen met dementie moeten kunnen aanbieden. Wij menen dat de locatie Poppenkinderenburgseweg 2 te Veere hiervoor uitermate geschikt is. Het betreft een vrij liggende locatie omgeven door groen. Er is sprake van een adequate landschappelijke inpassing. Daarnaast kan het terrein afgescheiden worden, zodat de bewoners buiten kunnen vertoeven, maar het terrein niet kunnen verlaten. Om de bedrijfsvoering rendabel te maken is een zekere schaalgrootte vereist.

Provinciale verordening

De provincie stelt dat er toepassing gegeven had moeten worden aan artikel 2.3, tweede lid onder g van de Omgevingsverordening 2018. In dit artikel wordt de vestiging van bedrijven geregeld. Zoals wij onder de paragraaf 'Algemeen' stellen, zijn wij van mening dat het hier een maatschappelijke functie betreft. Noch in de omgevingsverordening 2018 of 2024 zijn regels opgenomen voor de functie 'Maatschappelijk'. Hieruit trekken wij de conclusie dat de beoordeling tot het vestigen van een maatschappelijke zorgfunctie tot het oordeel van de gemeente behoort. En dat de provincie hiervoor geen toetsingskader heeft vastgesteld. Aanvullend heeft aanvrager een reactie laten opstellen op de ingediende zienswijze. Deze reactie onderschrijven wij en wordt als bijlage toegevoegd aan deze zienswijzennotitie.

Aan vergunningaanvrager wordt verzocht om de motivering in de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen op basis van bovenstaande reactie.

Ad 2.

De stikstofberekening is van 20 oktober 2023 en voldoet aan de op 5 oktober geactualiseerde AERIUS Calculator. Het RIVM heeft geconstateerd dat in de laatste actualisatie van AERIUS Calculator onjuiste bronkenmerken voor mobiele werktuigen en railverkeerd zijn toegepast. Dit is op 6 november in de AERIUS Calculator gecorrigeerd. Daardoor voldoen de berekeningen uitgevoerd tussen 5 oktober en 6 november 2023 niet aan de natuurregelgeving. Dit houdt in dat de stikstofberekening opnieuw moet worden gedaan.

Aan vergunningaanvrager wordt verzocht om een nieuwe stikstofberekening in te dienen.

CONCLUSIE

Gelet op de actuele behoefte om te kunnen voorzien in een woonvorm met dagbesteding voor mensen met dementie wordt voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren, zodat uiteindelijk de omgevingsvergunning kan worden verleend. Voorafgaand aan de vergunningverlening zal aanvrager in de gelegenheid worden gesteld om de AERIUS-

berekening aan te passen, alsmede de ruimtelijke onderbouwing. Onze inschatting is dat de actualisering van de AERIUS berekening niet nadelig zal uitpakken voor de ontwikkeling. Mocht dit wel zo zijn, dan zullen we hierover in overleg gaan.

VOOROVERLEG REACTIE

Er is een vooroverlegreactie gegeven door het Waterschap Scheldestromen.

SAMENVATTING

Er wordt een solitaire berging op het terrein aangelegd die niet in open verbinding staat met het oppervlaktewatersysteem. In dat geval kan niet worden gerekend met een bergingsopgave van 75 mm maar moet men rekenen met 147 mm per m^2 verhard oppervlakte.

Dat betekent dat er in plaats van de in de tabel gestelde 30 m^3 waterberging afgerond 60 m^3 berging moet worden aangelegd. In het ontwerp staan geen maten aangegeven dus we kunnen niet bepalen of de vijver ruim genoeg is om deze m^3 te bergen.

Voor het graven van de bergingsvijver is een watervergunning van het waterschap nodig.

CONCLUSIE

Aanvrager wordt gevraagd om de bouwtekening aan te passen, waarbij er een waterberging van 60 m^2 wordt aangelegd. En zal worden gewezen op de benodigde watervergunning.

Bijlage:

1. Reactie bureau Juust

MEMO

Project	RO Poppenkinderenburgseweg 2, Veere
Code	001154
Onderwerp	Reactie op zienswijze provincie
Locatie	Poppenkinderenburgseweg 2, Veere
Steller	[redacted]
Datum	Kapelle, 31 mei 2024

REACTIE OP ZIENSWIJZE PROVINCIE

ZIENSWIJZE PROVINCIE

Bij brief van 9 april 2024 diende de provincie Zeeland een zienswijze in tegen de ontwerp omgevingsvergunning voor het realiseren van woonvorm/dagbesteding voor mensen met dementie om de volgende redenen:

1. Het plan voldoet niet aan de regeling voor Nieuwe Economische Dragers (NED-regeling) zoals omschreven in de Omgevingsverordening Zeeland 2018.
2. Het plan voldoet niet aan de Wet natuurbescherming (Wnb), danwel de daarop gebaseerde natuurregelgeving.

Dit lichten ze als volgt toe:

1. Ten aanzien van het eerste punt wordt opgemerkt dat de NED-regeling onder voorwaarden mogelijkheden biedt voor het toevoegen van een zorgfunctie. De randvoorwaarden hiervoor zijn opgenomen in Bijlage A bij artikel 2.3, tweede lid onder g van de Omgevingsverordening. Een afweging hoe de nieuwe functie past binnen de NED-regeling ontbreekt. Het uitgangspunt in de ruimtelijke onderbouwing dat de verordening geen specifieke eisen stelt aan deze nieuwe functie in het landelijk gebied achten ze niet correct. Vestiging van deze onderneming gericht op het bieden van zorg valt naar de mening van de provincie onder de NED-regeling. Hierbij is een beperkte uitbreiding van 20% van de bestaande bebouwing tot een maximum van 250m² toegestaan. Een grotere uitbreiding dient te worden gecompenseerd door het slopen van bebouwde oppervlakte elders in het buitengebied. Het ontwerpbesluit maakt onvoldoende duidelijk wat de beoogde oppervlakte aan uitbreiding en/of nieuwbouw is.
2. De berekening van de stikstofdepositie heeft plaatsgevonden met een verouderde versie van de AERRIUS-Calculator.

REACTIE OP ZIENSWIJZE PROVINCIE

1. De provinciale NED-regeling is ondergebracht onder ‘Bedrijven’. Artikel 2.3 Bedrijven bepaalt in het eerste lid dat in een bestemmingsplan bedrijven uitsluitend worden toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze Omgevingsverordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen. Het door de provincie genoemde artikel 2.3, tweede lid onder g van de Omgevingsverordening vermeldt dat het eerste lid niet van toepassing is op agrarische bedrijven, de vestiging van nieuwe economische dragers, de mogelijkheid voor niet-agrarische activiteiten in het landelijk gebied en energieopwekking als bedoeld in Bijlage A, alsmede andere krachtens de verordening toegelaten bedrijvigheid.

   Een maatschappelijke functie zoals het zorgcomplex dat hier wordt beoogd is door ons niet gezien als een NED. Er is immers geen sprake van een nevenfunctie bij wonen, noch van een dergelijke functie bij een (voormalig) agrarisch bedrijf, maar van een volledige gebruikswijziging van een woonperceel in gebruik bij een huishouden naar een

woon-zorgcomplex, waar in wisselende samenstelling wordt gewoond door zorgbehoevende cliënten. Dat hiertoe ook 's nachts zorgpersoneel aanwezig is, maakt niet dat sprake is van een reguliere woonfunctie. Zou een bestemmingswijziging hebben plaatsgevonden zou 'Maatschappelijk' een passende bestemming zijn geweest. Ook andere maatschappelijke functies in het landelijk gebied van de gemeente Veere hebben immers een dergelijke bestemming, waarbij ook twee locaties nog een functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woon- en werkvoorziening gehandicapten' hebben. Reden waarom de beoogde ontwikkeling niet als een bedrijf is, of wordt, gezien. Hieruit volgde de conclusie dat de Omgevingsverordening geeft geen aanwijzing voor wat door ons gezien is als het vervangen van een woonbestemming door een maatschappelijke functie in het buitengebied, zoals deze is verwoord in de ruimtelijke onderbouwing.

De zienswijze veronderstelt in ieder geval dat de provincie ook een zorginstelling aanmerkt als een bedrijf. In de verordening is de volgende definitie van bedrijf opgenomen: 'een onderneming die is gericht op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse vervaardigde bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;'.

De enig mogelijke manier om zorg te beschouwen als een bedrijf is om deze functie aan te merken als het 'bedrijfsmatig verlenen van diensten'. De beoogde ontwikkeling moet in dat geval, nu geen sprake is van een NED, worden aangemerkt als niet-agrarisch bedrijf. In Bijlage A van de verordening is hierover het volgende opgenomen: *'De Provincie streeft naar voldoende ruimte voor nieuwe en uitbreiding van bestaande niet-agrarische en semi-agrarische activiteiten in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat deze activiteiten qua aard, schaal, omvang en verkeer aantrekkende werking passen in het landelijk gebied. Bovendien wil de Provincie onnodige verstening van het landelijk gebied tegengaan. Een nieuwe activiteit dient daarom een bijdrage te leveren aan de herbestemming of sanering van vrijkomende bebouwing en het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.*
Wat in het landelijk gebied wordt gerealiseerd wordt echter niet in de kern of op een bedrijventerrein gerealiseerd. Dit vraagt om afstemming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het landelijk gebied en de mogelijkheden in of aansluitend aan de kernen.'

Dat de voorgenomen ontwikkeling qua verkeersaantrekkende werking past in het landelijk gebied is uiteengezet in de ruimtelijke onderbouwing en wordt ook niet betwist in de zienswijze. De aard van de ontwikkeling wordt, analoog aan de zorgboerderij, wat wel een NED is, passend geacht. De schaal en omvang van het project zijn beperkt. Het perceel is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis'. Deze landhuizen vielen, zoals blijkt uit de plantoelichting, eerder onder de zogenaamde 2 hectare-regeling. Hiervoor zijn dan ook specifieke planregels opgenomen. Hierin is bepaald dat de inhoud van een dergelijk landhuis niet minder dan 600 m^3 en niet meer dan 1.500 m^3 bedragen. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 200m^2 bedragen. De toename in bebouwd oppervlak bedraagt, na de sloop van een deel van de bestaande bebouwing, circa 400m^2. Dit is, als het wordt bezien in relatie tot de toegestane nieuwbouw voor een NED van 250m^2, zeer beperkt.

Om een zo beperkt mogelijke footprint te verkrijgen is de bebouwing zoveel mogelijk geclusterd. Hierbij is gekozen voor een vergroting van de oppervlakte, in plaats van een ontwikkeling in de hoogte, omdat de bestaande bebouwing zich niet leende voor het toevoegen van (een) verdieping(en). Volledige nieuwbouw is als niet-duurzaam beoordeeld, omdat de bestaande woning technisch in orde is bevonden. Daarnaast is de zorg gericht op de zelfredzaamheid van de cliënten en voor hun veiligheid en comfort is het beter om het gebruik van trappen en liften zoveel mogelijk te beperken. Ook kan het houden van toezicht zo eenvoudiger plaatsvinden, waardoor het zorgpersoneel ruimte krijgt voor andere (zorg)taken. Het nachtelijk toezicht kan daarnaast plaatsvinden met minder personeel. Gelet hierop is van onnodige verstening dan ook geen sprake.

Overeenkomstig het gestelde in de verordening is sprake van herbestemming van een vrijkomend landhuis. De bebouwing zelf heeft geen uitgesproken cultuurhistorische waarde, maar de gronden waarop de ontwikkeling is voorzien is wel bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden. De woonzorgfunctie biedt ruimte aan 14 cliënten, daarnaast worden cliënten op de dagbesteding ontvangen. Een deel van de dagbesteding voor hen wordt gevormd door het 'werk' dat het onderhoud van het perceel met zich meebrengt.

Dat een ontwikkeling als de onderhavige niet op een bedrijventerrein thuishoort is duidelijk. In de kern(en) is onvoldoende rust en ruimte voor de ontwikkeling als hier wordt beoogd. Een locatie in het buitengebied vormt, net als bij een zorgboerderij als NED, een aanvulling op de locaties van de zorgaanbieder die zich reeds in de kernen bevinden. De cliënten krijgen zo een keuze en wordt een passend aanbod ontwikkeld voor op de wensen van de doelgroep. De locatie is een unieke plek om op Walcheren een voorziening te realiseren die uniek is, zowel voor dit gebied als voor Zeeland. In het groen, rustig en toch centraal gelegen. De oorspronkelijke eigenaar van het perceel was zelf zorgbehoevend, zodat diens erfgenamen de ontwikkeling een warm hart toedragen en het perceel aan de initiatiefnemer wilden verkopen. Vanuit dit gedachtegoed is het voorlopige koopcontract met de initiatiefnemer tot stand gekomen. Een ontwikkeling als hier beoogd kan aansluitend aan de kern plaatsvinden, maar omdat sprake is van een herbestemming en niet van een volledig nieuwe ontwikkeling, is door de initiatiefnemer gezocht naar een passend perceel om deze bijzondere vorm van zorgwonen en dagbesteding te combineren. Wij zijn, gelet op de toename van de zorgvraag, blij dat er particuliere zorgaanbieders zijn die voor eigen rekening en risico een kwalitatief hoogwaardige voorziening voor een kwetsbare doelgroep willen realiseren en achten dit perceel hier uitermate geschikt voor.

2. De berekening van de stikstofdepositie is op 20 oktober 2023 geactualiseerd naar aanleiding van de (toen) net nieuwe versie van 5 oktober, 25 oktober 2023 zijn de stukken aangeleverd bij de gemeente. Vervolgens is op 6 november 2023 de AERIUS-Calculator nog een keer aangepast, maar bij het aanleveren van de dataset is over het hoofd gezien dat de actualisatie van de berekening van begin oktober dateerde. Een nieuwe berekening kan worden aangeleverd.