

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN

“Buitengebied locatie Tulenstraat 1, Breedenbroek”

Geanonimiseerde versie

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied locatie Tulenstraat 1 Breedenbroek' heeft vanaf 15 juni tot en met 26 juli 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:

- Gemeenteblad van Oude IJsselstreek van 14 juni 2023;
- Gelderse Post van 13 juni 2023;
- alsmede op de gemeentelijke website.

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

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Ingekomen: 18 juli 2023, zienswijze 1
2. Ingekomen: 18 juli 2023, zienswijze 2
3. Ingekomen: 20 juli 2023, zienswijze 3
4. Ingekomen: 24 juli 2023, zienswijze 4
5. Ingekomen: 25 juli 2023, zienswijze 5
6. Ingekomen: 25 juli 2023, zienswijze 6
7. Ingekomen: 25 juli 2023, zienswijze 7.

De hierboven vermelde zienswijzen daarop zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 van deze nota worden de zienswijzen voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Vervolgens is aangegeven of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de ambtshalve wijzigingen.

2. Samenvatting zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de ingediende zienswijzen weergegeven. Per zienswijze is de inhoud samengevat weergegeven. In hoofdstuk 3 worden de ingekomen zienswijzen voorzien van een gemeentelijke beantwoording.

2.1. Zienswijze 1

Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan en de landschappelijke inpassing niet eenduidig zijn met betrekking tot de aantallen zorgseenheden die 30 respectievelijk 34 wooneenheden aangeven. Daarnaast wordt niet aangegeven in welke gebouwen de 24-uurs bewoning kan plaatsvinden.

Een tweede punt is het veiligheidsplan. Voor de directe omwonenden is van belang welke doelgroep wordt gehuisvest op deze locatie. Tijdens de voorafgaande gesprekken is er niet gesproken over cliënten met een 'ernstige psychische aandoening'. Het sociale veiligheidsplan gaat daar niet op in en geeft niet aan hoe te handelen als er een incident buiten het terrein plaatsvindt. Indiener vraagt dit alsnog op te nemen en vraagt de ruimtelijke gevolgen van de mate van zorg in combinatie met de zelfstandigheid van het wonen beter te onderbouwen.

Als derde punt wordt gesteld dat bij de beschrijving van de behoefte (de zgn. Ladder) voorbij wordt gegaan aan de behoefte van de omwonenden. Indiener is van mening dat de ontwikkeling buitenproportioneel groot is. Opgemerkt wordt dat het plan wellicht ook met een gereduceerd aantal eenheden financieel uit kan.

2.2. Zienswijze 2 en 3

Indiener is tegen de komst van 30 wooneenheden ten behoeve van personen met een psychisch probleem in de rustige omgeving. Ze vrezen meer drugsproblemen en voelen zich daardoor minder veilig. Ze vrezen minder sociale controle omdat ze vrij geïsoleerd wonen. Er wordt verzocht het plan in bebouwd gebied te realiseren.

2.3. Zienswijze 4

Goede ruimtelijke ordening

Indiener geeft aan dat de maatschappelijke bestemming die 30 wooneenheden (met bijbehorende verkeersbewegingen) toestaat, buitensporig is in dit rustige buitengebied. Het rustige karakter kan niet worden gewaarborgd en wooneenheden op deze locatie zijn niet passend in de omgeving. Het tast het woon- en leefklimaat van indiener aan.

Daarnaast geeft de indiener van zienswijze aan dat, gezien het feit, er geen maximale termijn wordt genoemd voor de toekomstige bewoners, er in principe sprake kan zijn van permanente bewoning van 30 nieuwe permanente woningen.

Sociale veiligheid

De toekomstige maatschappelijke bestemming biedt ruimte voor een brede groep die zorg nodig heeft. In de toelichting wordt aangegeven dat het mensen met een ernstige psychische aandoening met 24 uren-begeleiding. Dit geeft voor de omwonenden een onveilig gevoel.

Het bijgevoegde veiligheidsplan is niet toereikend volgens indiener. De zorgen worden door de preventieve maatregelen niet weggenomen. Er worden geen rechtstreekse reactieve maatregelen genoemd. Het veiligheidsplan dient te worden verbeterd en maatregelen worden genomen om de veiligheid van omwonenden te waarborgen.

Maatschappelijk onuitvoerbaar

Het bestemmingsplan is niet maatschappelijk uitvoerbaar, omdat er geen maatschappelijk draagvlak bestaat voor deze ontwikkelingen. De omwonenden zijn zeer ontevreden. De belangen van de omwonenden (veiligheid en overlast) dienen zwaarder te wegen dan het belang van het oprichten van een woonzorgboerderij.

Overlast

De toevoeging van 30 wooneenheden levert geluidsoverlast en verkeersoverlast op voor de omwonenden en heeft mogelijk gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Tulenstraat en omgeving.

Er bevinden zich vele woonpercelen aan de Tulenstraat, waarvan de bewoners overlast zullen ondervinden door het nieuwe bestemmingsplan.

2.4. Zienswijze 5

Omvang

Het project is qua omvang enorm en niet kleinschalig. Het realiseren van dergelijk project zou een onevenredig grote impact op de leefomgeving hebben.

Maatvoering en type bebouwing

De voorgesteld maximale bouwhoogte van 9 meter en goothoogte van 6 meter beschouwd indiener als onevenredig binnen de landschappelijke omgeving.

Het type hoekige bebouwing van woonblokken zullen erg opvallen en afsteken tegen de bestaande bebouwing (boerderijen) en daarmee een negatieve invloed op het bosrijke en landelijke karakter van de omgeving.

Geluidsoverlast, verkeersdruk en belasting natuur

Op dit moment is er weinig verkeer op de Tulenstraat. Dit zal onevenredig toenemen door de verkeersbewegingen die het project met zich meebrengt. Geluid heeft veel impact, vooral in deze rustige omgeving. Het verkeer brengt uitstoot met zich mee en geluid en dat is nadelig voor omwonenden en natuur.

Eigenaar zorgvastgoed

Woonzorgnet zal de zorgverlener worden voor deze locatie. Deze partij is onderdeel van Orpea Nederland, een particuliere zorgverlener met winst oogmerk. Het is onderdeel van een wereldwijd opererend bedrijf dat schulden heeft en in Frankrijk en Duitsland een slechte reputatie heeft. Indiener vraagt zich af wat de intenties zijn van Orpea Nederland en of het project wel in goede handen is bij deze organisatie.

2.5. Zienswijze 6 en 7

Voordat de zienswijze 6 en 7 hieronder samengevat worden weergegeven is het van belang om te vermelden dat de indiener van zienswijze 6 in september 2023 is overleden. Ondanks deze treurige gebeurtenis zal volledigheidshalve in worden gegaan op de ingediende zienswijze.

Permanente woonsituatie

Indiener verbaast zich over het feit dat een ambtenaar niet op de hoogte was van het feit dat ze daar wonen, aangezien ze op dit adres zijn ingeschreven.

Agrarisch bedrijf

Op deze locatie is een imkerij gevestigd waarbij toezicht (24/7) nodig is. Sinds 2019 woont indiener daarom ook op deze locatie. Een alternatief ligt niet voor de hand. Aan verhuurder is het belang van deze plek van de imkerij en daarmee de bewoning aangegeven. Het nieuwe bestemmingsplan biedt deze ruimte niet.

Gebrek informatie

Indiener moet zelf achterhalen wie de eigenaar is en is daar nog steeds niet van op de hoogte. Hij heeft alleen contact gehad met de zorgbemiddelaar. Hij vindt de verstrekte informatie zeer onduidelijk.

Plan voor huidige bewoners

Indiener vraagt zich af of er wel rekening wordt gehouden met de huidige bewoners. Op deze locatie blijven kan niet als het bestemmingsplan wijzigt en een imkerij is niet praktisch met 30 wooneenheden en bezoekers/personeel.

Is er een alternatief voor hen en vraagt zich af of er een morele plicht is voor de eigenaar/ontwikkelaar om de huidige bewoners te informeren.

Daarnaast ontvangt indiener zorg en hulp van de andere bewoners op deze locatie en vraagt zich af hoe dit verder gaat.

3. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven. Bij diverse zienswijzen worden dezelfde punten aangedragen. Deze vergelijkbare punten worden geclusterd per thema en als eerste van een beantwoording voorzien. Vervolgens wordt bij de afzonderlijke zienswijzen verwezen naar deze centrale beantwoording. Specifieke aandachtspunten bij de afzonderlijke zienswijzen worden bij de afzonderlijke zienswijzen benoemd.

3.1 Toelichting centrale thema's beantwoording zienswijzen

3.1.1 Sociale veiligheid (zienswijzen 1, 2, 3 en 4)

Voor de directe omwonenden is van belang welke doelgroep wordt gehuisvest op deze locatie. De bestemming biedt ruimte voor een brede groep die zorg behoeft. In de toelichting wordt aangegeven dat het mensen met een ernstige psychische aandoening met 24 uren-begeleiding. De omwonenden voelen zich daardoor onveilig.

Tijdens de voorafgaande gesprekken is er niet gesproken over cliënten met een 'ernstige psychische aandoening'. Het sociale veiligheidsplan gaat daar niet op in en geeft niet aan hoe te handelen als er een incident buiten het terrein plaatsvindt. Gevraagd wordt dit alsnog op te nemen en tevens de ruimtelijke gevolgen van de mate van zorg in combinatie met de zelfstandigheid van het wonen beter te onderbouwen.

Gevreesd wordt voor meer drugsproblemen, hetgeen een minder veilig gevoel geeft. Tevens wordt gevreesd voor minder sociale controle omdat de bewoners vrij geïsoleerd wonen.

Gemeentelijke beantwoording

De zorgen vanuit de buurt zijn begrijpelijk. Woonzorgnet is een organisatie die mensen met een psychische kwetsbaarheid ondersteunt bij wonen, sociale relaties, werken en een zinvolle dagbesteding. Woonzorgnet streeft naar een mooie, veilige en rustige woonvoorziening voor de bewoners en ook voor de burens, omwonenden en kinderen uit de omgeving. Deze organisatie is gespecialiseerd in het omgaan met psychische aandoeningen, verlenen van zorg aan deze bewoners en daarmee ook met eventuele gevolgen die daarbij horen.

Woonzorgnet hanteert een gedegen intakebeleid. Een bewoner moet passen in de woonomgeving en -setting. Mensen met actieve verslavingsproblematiek (en behandeling nodig hebben) kunnen niet bij Woonzorgnet terecht. Zij kunnen terecht bij andere instanties.

Op 19 augustus 2022 was er een informatieavond voor de naaste buurt, waar de buurtbewoners hun zorgpunten hebben geuit. Tijdens deze avond is uitleg gegeven over de plannen en hoe met de zorgen wordt omgegaan in het nader uitwerken van het plan. Van deze avond is een verslag gemaakt waarbij is ingegaan op de vragen van de omwonenden. De zorgpunten van de buurt zijn ook geuit in een brief aan de gemeente (9-1-2023). Daarna hebben er een zevental overlegmomenten plaatsgevonden tussen de commissie Tulenstraat (die de buurt vertegenwoordigt), de gemeente/ Woonzorgnet. In bijlage 1 zijn deze momenten kort weergegeven. Ondanks dat het aspect 'sociale veiligheid' geen afweging is in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is een sociaal veiligheidsplan opgesteld (in overleg met de commissie Tulenstraat) door Woonzorgnet.

Het sociaal veiligheidsplan dat is toegevoegd aan het bestemmingsplan, biedt inzicht in de wijze waarop (in afstemming met de buurt) toekomstige bewoners en samenwerkingspartners ervoor zorgen dat het zowel binnen als buiten de woonvoorziening veilig is en eventuele overlast voorkomen en effectief aangepakt kan worden.

Op de locatie zijn 24 uur per dag geschoolde medewerker(s) aanwezig. De begeleiding ziet toe op het naleven van de huisregels, voert sanctiebeleid uit en houdt toezicht zowel binnen als buiten deze locatie. De politie is samen met handhaving en in overleg met Woonzorgnet verantwoordelijk voor handhaving van de openbare orde en veiligheid in de openbare ruimte. De buurt kan signaleren en melden van overlast en onveiligheid. Voor Woonzorgnet is dit een doorlopend proces en dat geldt ook voor het sociaal veiligheidsplan. Deze kan in overleg worden aangepast.

Minimaal een half jaar voorafgaand aan de opening zal minimaal 3x overleg plaatsvinden tussen de buurt, gemeente en Woonzorgnet om een zachte landing mogelijk te maken. Als Woonzorgnet operationeel is, zal kan overleg worden voortgezet, waarbij frequentie gezamenlijk wordt besproken.

Op de bestaande zorglocatie in Silvolde is de ervaring dat de buurt en andere passanten (zoals veel schoolgaande jeugd) geen overlast of gevoel van onveiligheid hebben ervaren. De buurt ondervindt geen/nauwelijks hinder van Woonzorgnet als buur.

Conclusie en voorstel

Hoofdstuk 4 van het sociaal veiligheidsplan is gewijzigd; dat er 3x overleg voorafgaand aan de opening tussen buurt, gemeente en Woonzorgnet zal plaatsvinden en afstemming over frequent overleg wanneer locatie in gebruik is.

Dit aspect van de zienswijzen geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1.2 Omvang en impact (zienswijzen 1, 4 en 5)

Aangegeven wordt dat de maatschappelijke bestemming die 30 wooneenheden (met bijbehorende verkeersbewegingen) toestaat, buitenproportioneel is in dit rustige buitengebied. Het rustige karakter kan niet worden gewaarborgd en wooneenheden op deze locatie zijn niet passend in de omgeving.

Gemeentelijke beantwoording

Het plangebied voor de zorgboerderij omvat het bestaande voormalige agrarische erf en omvat geen uitbreiding van het bestaande erf. De bebouwingsoppervlakte zal in de toekomstige situatie minder zijn dan in de bestaande situatie (ca. 590 m²). Dat betekent dat de impact van de bebouwing op de omgeving geringer is dan in de bestaande situatie.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op het plan met de ruimtelijke gevolgen. Daarin wordt toegelicht dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening, dé basis voor een bestemmingsplan. Hierna wordt in paragraaf 3.1.3 Overlast ingegaan op het aspect overlast (o.a. verkeersbewegingen) dat wordt aangegeven in enkele zienswijzen.

Het gaat hier om een zorgproject waarbij de bewoners begeleiding nodig hebben die 24 uur per dag aanwezig is. Dat betekent dat er meer bewoners op een locatie zullen verblijven en geclusterd zullen wonen om de benodigde begeleiding te kunnen bieden. In tegenstelling tot mensen die ambulante begeleiding nodig hebben, waarvoor deze clustering van bewoning niet noodzakelijk is. Dat is hier wel noodzakelijk.

Het betreft zorg en geen reguliere bewoning waarbij de ruimtelijke impact van de maatschappelijke bestemming op de omgeving relatief beperkt is. Ook omdat, zoals hierboven al is aangegeven, het gaat om een voormalig agrarische bestemming. Daarnaast wonen de dichtstbijzijnde buurtbewoners op circa 135 meter en 190 meter afstand, waarbij het toekomstige erf ook landschappelijk wordt ingepast in het landschap. Zoals aangegeven is er in de toelichting van het bestemmingsplan op de diverse aspecten getoetst of er sprake is van goede ruimtelijke ordening en is deze ontwikkeling ruimtelijk gezien aanvaardbaar.

Conclusie en voorstel

Dit aspect van de zienswijzen geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1.3 Overlast (zienswijzen 4 en 5)

De toevoeging van 30 wooneenheden levert geluidsoverlast en verkeersoverlast op voor de omwonenden en heeft mogelijk gevolgen voor de verkeersveiligheid op de Tulenstraat en omgeving. Er bevinden zich vele woonpercelen aan de Tulenstraat, waarvan de bewoners overlast zullen ondervinden door het nieuwe bestemmingsplan.

Aangegeven wordt dat er op dit moment weinig verkeer is op de Tulenstraat. Dit zal onevenredig toenemen door de verkeersbewegingen die het project met zich meebrengt. Geluid heeft veel impact, vooral in deze rustige omgeving. Het verkeer brengt uitstoot met zich mee en geluid en dat is nadelig voor omwonenden en natuur.

Gemeentelijke beantwoording

Het toevoegen van 30 wooneenheden zal meer verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De meeste verkeersbewegingen zullen afkomstig zijn van het personeel. Daarnaast zullen er in mindere mate verkeersbewegingen afkomstig zijn van enkele bewoners en eventuele bezoekers.

Voor het berekenen van verkeersbewegingen wordt gebruikt gemaakt van de CROW-richtlijnen. Deze landelijke richtlijn geeft kengetallen weer voor parkeren en verkeersbewegingen afhankelijk van de mate van stedelijkheid en de ligging in de gemeente. De indeling van de mate van stedelijkheid haakt in op of het om een grote stad gaat of een dorp betreft. Daarnaast is er de verfijning door te kijken of het plangebied in het centrum van de stad/dorp ligt, aan de rand van de kern of in het buitengebied.

In het bestemmingsplan is uitgegaan van een zogenaamd worst-case scenario en daaruit volgt een berekening van maximaal 90 extra verkeersbewegingen per dag. Ter compensatie geldt echter dat de verkeersbewegingen als gevolg van de huidige bestemming (bewoners, landbouwverkeer, leveranciers) verdwijnen.

De Tulenstraat betreft een weg met een maximumsnelheid van 60 km/h. Het grootste gedeelte van het verkeer zal vanaf de Tulenstraat de provinciale weg, de Terborgseweg (N317) nemen in westelijke richting naar Ulft en verder en in oostelijke richting naar Breedenbroek, Dinxperlo. Dit kan eventueel worden ondersteund door plaatsing van bebording voor bestemmingsverkeer. Gezien de relatief korte afstand tot de Terborgseweg is een veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk. Behoudens het perceel Terborgseweg 14, zullen de omwonenden weinig merken van deze verkeersbewegingen en levert dit geen buitenproportionele overlast afkomstig van verkeer en bijbehorend geluid.

Verder is het vermeldingswaardig dat – op basis van het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2012-2020 (GVVP) – de Tulenstraat behoort tot de functiecategorie: 'erftoegangsweg buiten de bebouwde kom'. De verkeersintensiteit op deze categorie wegen is kleiner dan 6.000 motorvoertuigen per werkdagemaal en wordt voor de Tulenstraat geschat op circa 400-600 motorvoertuigen per werkdagemaal. De Terborgseweg (N317) behoort tot de functiecategorie: 'gebiedsontslutingsweg buitende de bebouwde kom', waar de maximaal toegestane snelheid 80km/h bedraagt. De verkeersintensiteit op deze categorie wegen ligt tussen de 5.000-20.000 motorvoertuigen per werkdagemaal en wordt voor de Terborgseweg geschat op circa 6.000-8.000 motorvoertuigen per werkdagemaal. De Tulenstraat en de Terborgseweg hebben dan ook voldoende beschikbare capaciteit om deze beperkte toename van het aantal (auto)verkeersbewegingen te verwerken.

Ter hoogte van het perceel Terborgseweg 14 heeft het verkeer een lage snelheid omdat het verkeer dan de kruising met de voorrangsweg (Terborgseweg) nadert. Dat betekent dat de situatie overzichtelijk blijft.

Conclusie en voorstel:

Geconcludeerd kan worden dat de Tulenstraat de extra verkeersbewegingen op veilige wijze kan afwikkelen en niet buitenproportioneel is, zoals wordt gesteld.

3.2 Samenvatting en beantwoording individuele zienswijzen

3.2.1. Zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze

Indiener geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan en de landschappelijke inpassing niet eenduidig zijn met betrekking tot de aantallen zorgeenheden die 30 respectievelijk 34 zorgeenheden aangeven. Daarnaast wordt niet aangegeven in welke gebouwen de 24-uurs bewoning kan plaatsvinden. Indiener stelt dat bij de beschrijving van de behoefte (de zgn. Ladder) voorbij wordt gegaan aan de behoefte van de omwonenden. Daarnaast wordt opgemerkt dat het plan wellicht ook met een gereduceerd aantal eenheden financieel uit kan.

Gemeentelijke beantwoording

De aantallen in het landschapsplan zal worden aangepast naar 30 eenheden, zodat er geen verschil is in de genoemde aantallen. De bestemming geeft het gehele perceel dezelfde maatschappelijke bestemming, waarbij de wooneenheden zijn gelimiteerd in aantal. Er is geen specifieke plek op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid, maar middels een zogenaamde voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is juridisch vastgelegd hoe het toekomstige erf dient te worden ingericht. Daarnaast – gezien de afstand van de omwonenden tot het plangebied – maakt de plek van de eenheden geen verschil in eventuele gevolgen voor de omwonenden. Door het aantal eenheden te maximaliseren wordt daarnaast voorkomen dat in de toekomstige gebouwen meer dan 30 eenheden mogelijk zijn.

In het zuidelijke gebouw zullen 11 eenheden worden gerealiseerd en 9 eenheden in het hoofdgebouw. Dit is een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wijziging betekent ook minder bebouwing dan in eerste instantie voorzien. In paragraaf 2.2 van de toelichting en in het als bijlage bij het bestemmingsplan bijgevoegde Landschapsinrichtingsplan is dit weergegeven.

De zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking vindt zijn basis in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze bepaalt dat indien een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet worden aangetoond dat er sprake is van behoefte aan die ontwikkeling. Het doel hiervan is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve gevolgen van leegstand (Nota van Toelichting bij wetswijziging 21 april 2017). Het betreft hier dus het aantonen van de behoefte aan hetgeen mogelijk wordt gemaakt door het betreffende bestemmingsplan. De behoeften en wensen van de omwonenden worden meegenomen bij het beoordelen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en komen naar voren in het participatietraject. Tevens is er de wettelijke mogelijkheid om te reageren op het (ontwerp)bestemmingsplan tijdens de termijnen dat het (ontwerp)bestemmingsplan ter inzage ligt.

Het aantal zorgeenheden en daarmee omvang van het plan is een combinatie van een aantal zaken. Het gaat hier om een transformatie van een voormalig agrarisch bedrijf waarbij herontwikkeling voorkomt dat het erf leeg komt te staan en vervalt. Een transformatie in het buitengebied betekent ook dat er aan voorwaarden moet worden voldaan die betrekking hebben op het uiterlijk van de gebouwen, verhouding van gebouwen tot elkaar, de inpassing in landschap en waarbij de één-erf-gedachte van belang is. Vanuit de zorg is er een behoefte aan een minimum aantal eenheden om in de gevraagde behoefte te kunnen voorzien. De planontwikkeling omvat de verplaatsing van de bestaande eenheden van de Bievinkstraat naar de Tulenstraat met een uitbreiding van 6 eenheden. Dit alles tezamen leidt tot dit plan met bijbehorende kosten, een plan dat financieel haalbaar moet zijn. Met de initiatiefnemer zijn daarnaast overeenkomsten gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft aanleiding om het aantal eenheden in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing behorende bij de regels van het bestemmingsplan aan te passen. Dit leidt tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

3.2.2. Zienswijze 4

Samenvatting van de zienswijze

Gezien het feit dat er geen maximale termijn wordt genoemd voor de toekomstige bewoners, kan er in principe sprake zijn van permanente bewoning en daarmee van 30 nieuwe permanente woningen.

Het bestemmingsplan is niet maatschappelijk uitvoerbaar, omdat er geen maatschappelijk draagvlak bestaat voor deze ontwikkelingen. De omwonenden zijn zeer ontevreden. De belangen van de omwonenden (veiligheid en overlast) dienen zwaarder te wegen dan het belang van het oprichten van een woonzorgboerderij.

Gemeentelijke beantwoording

De bewoners zullen worden voorbereid op zelfstandige bewoning en een aantal bewoners zal op deze locatie blijven met de benodigde begeleiding. Het kan dan gaan om langdurig verblijven op deze locatie. Bij meer vormen van zorg is niet aan te geven hoe lang de zorg gaat duren en kan het gaan om jarenlange zorg. Het plangebied krijgt een maatschappelijke bestemming, dat betekent niet dat er sprake is van planologisch gezien, permanente woningen zoals bij een woonbestemming wel het geval zou zijn.

Naast de enkelbestemming 'maatschappelijk' heeft het plangebied ook de functieaanduiding 'zorgboerderij'. Deze functieaanduiding bevestigt nogmaals dat de zorgcomponent essentieel is. Mocht er geen sprake (meer) zijn van zorg op deze locatie, dan is het planologisch niet toegestaan om deze te gaan gebruiken voor reguliere bewoning. Dat is binnen voorliggend bestemmingsplan niet toegestaan.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan staat niet gelijk aan dat er voldoende maatschappelijk draagvlak moet zijn voor het project. Het feit dat voor een plan geen maatschappelijk draagvlak bestaat betekent niet dat het plan niet overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening, volgt uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 19 september 2018 (ECLI:NL:RVS:2018;3061), en bevestigt in een uitspraak van 4 januari 2019 (ECLI:NL:RVS:2019;19) Met betrekking tot de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet de gemeenteraad bij de keuze van een bestemming maken van alle belangen die daarbij betrokken zijn. Daarbij heeft de raad beleidsruimte.

Er zijn een zevental overlegmomenten geweest met de omwonenden en vooral met betrekking tot het aspect sociale veiligheid heeft dit geleid tot een sociaal veiligheidsplan.

Conclusie en voorstel

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

3.2.3. Zienswijze 5

Samenvatting van de zienswijze

De voorgestelde maximale bouwhoogte van 9 meter en goothoogte van 6 meter beschouwt indiener als onevenredig binnen de landschappelijke omgeving.

Het type hoekige bebouwing van woonblokken zullen erg opvallen en afsteken tegen de bestaande bebouwing (boerderijen) en daarmee een negatieve invloed op het bosrijke en landelijke karakter van de omgeving.

Woonzorgnet zal de zorgverlener worden voor deze locatie. Deze partij is onderdeel van Orpea Nederland, een particuliere zorgverlener met winst oogmerk. Het is onderdeel van een wereldwijd opererend bedrijf dat schulden heeft en in Frankrijk en Duitsland een slechte reputatie heeft. Indiener vraagt zich af wat de intenties zijn van Orpea Nederland en of het project wel in goede handen is bij deze organisatie

Gemeentelijke beantwoording

In het nog geldende bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek 2017” is aan het plangebied de agrarische bestemming toegekend “Agrarisch”, met een bouwvlak en een functieaanduiding voor een bedrijfswoning. De bouwregels staan voor de bedrijfsgebouwen een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 13 meter toe. Deze maximale bouwhoogte is hoger dan de geplande en straks toegestane maximale bouwhoogte van 9 meter. Deze bouwhoogte van 9 meter geldt overigens alleen voor het hoofdgebouw, voor de andere gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. In de nieuwe situatie zal de bebouwingsoppervlakte minder zijn dan in de bestaande situatie. Het plan is aangepast ten opzichte van het plan in het ontwerpbestemmingsplan, in die zin dat er een aantal eenheden in het hoofdgebouw worden gevestigd. Daardoor kan het zuidelijke gebouw compacter blijven. De bebouwing zal met circa 590 m² verminderen ten opzichte van de bestaande bebouwing.

In de gemeente Oude IJsselstreek wordt het welstandsadvies voor bouwplannen verstrekt door een onafhankelijke adviescommissie. Een aantal van de leden van deze commissie zijn professionals van het Gelders Genootschap. In het voortraject is de nieuwe en het type bebouwing in overleg met het Gelders Genootschap tot stand gekomen. Ook over de erfindeling is overleg gevoerd per mail in overleg op 31 augustus 2021 en instemming bereikt met het Gelders Genootschap. De bebouwing is geclusterd zoals ook voor een boerenerf geldt. Daarbij speelt de inpassing van het erf ook een rol, waarbij is gekeken naar het landschap en de ontwikkeling die dit landschap heeft doorgemaakt. In bijlage 2 van de toelichting en regels van het bestemmingsplan is het plan voor de Landschappelijke Inpassing opgenomen. In de nieuwe situatie is voorzien in aanplant van extra groen en geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Thuismakers wordt het bedrijf dat investeert in het realiseren van dit zorgproject. Het is een bedrijf in de zorgvastgoedmarkt in Nederland en onderdeel van de Franse ORPEA Group. De intenties van Thuismakers zijn het realiseren van dit project. De gemeente sluit een overeenkomst met initiatiefnemer waarbij de gemeentelijke kosten voor rekening van de aanvrager komen. Daarnaast zijn de schulden van ORPEA in het buitenland niet ruimtelijk relevant voor dit project en daarmee hier niet aan de orde.

Conclusie en voorstel

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

3.2.4. Zienswijze 6 en 7

Samenvatting van de zienswijze

Permanente woonsituatie

Indiener verbaast zich over het feit dat een ambtenaar niet op de hoogte was van het feit dat ze daar wonen, aangezien ze op dit adres zijn ingeschreven.

Agrarisch bedrijf

Op deze locatie is een imkerij gevestigd waarbij toezicht (24/7) nodig is. Sinds 2019 woont indiener daarom ook op deze locatie. Een alternatief ligt niet voor de hand. Aan verhuurder is het belang van deze plek van de imkerij en daarmee de bewoning aangegeven. Het nieuwe bestemmingsplan biedt deze ruimte niet.

Gebrek informatie

Indiener moet zelf achterhalen wie de eigenaar is en is daar nog steeds niet van op de hoogte. Hij heeft alleen contact gehad met de zorgbemiddelaar. Hij vindt de verstrekte informatie zeer onduidelijk.

Plan voor huidige bewoners

Indiener vraagt zich af of er wel rekening wordt gehouden met de huidige bewoners. Op deze locatie blijven kan niet als het bestemmingsplan wijzigt en een imkerij is niet praktisch met 30 wooneenheden en bezoekers/personeel. Is er een alternatief voor hen en vraagt zich af of er een morele plicht is voor de eigenaar/ontwikkelaar om de huidige bewoners te informeren.

Daarnaast ontvangt indiener zorg en hulp van de andere bewoners op deze locatie en vraagt zich af hoe dit verder gaat.

Gemeentelijke beantwoording

De punten die indiener aandraagt hebben betrekking op de rol tussen huurder en verhuurder. De gemeentelijke rol gaat over de ruimtelijke gevolgen van een plan en daar hebben afspraken en het wel of niet informeren van personen als huurder, geen betrekking op. Uiteraard dient een verhuurder zich te houden aan de regels die betrekking hebben op het huurrecht.

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

- Hoofdstuk 4 van het Sociaal veiligheidsplan is gewijzigd. Voorafgaand aan de opening zullen er 3 overleggen plaatsvinden tussen de buurt, de gemeente en Woonzorgnet. Ook zal nadere afstemming plaatsvinden over frequent overleg wanneer locatie in gebruik is.
- In bijlage 2 Landschappelijke inpassing wordt het aantal eenheden gewijzigd van 34 naar 30.

4.1.2. Regels

- In bijlage 2 Landschappelijke inpassing wordt het aantal eenheden gewijzigd van 34 naar 30.

4.2. Ambtshalve wijzigingen

4.2.1. Verbeelding

- De geometrische aanduiding behorende bij de maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak' en 'maximum bouwhoogte 7 m en maximum goothoogte 3 m' worden in overeenstemming gebracht met de geometrische aanduiding van het 'bouwvlak'.

Bijlage 1. Overzicht communicatiemomenten

- 19 augustus 2022 informatieavond Woonzorgnet
 - Ambtenaar sociaal domein aanwezig.
 - Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt.
- 14 november 2022 met gebiedsmakelaar
 - Commissie Tulenstraat naar aanleiding van dit overleg een brief opgesteld (d.d. 9 januari 2023) waarin zij hun zorgen uiten.
- 30 januari 2023 gesprek commissie Tulenstraat/gemeente
 - Gebiedsmakelaar, Sociaal domein en Ruimtelijke ordening
 - De brief met geuite zorgpunten is besproken
 - Uitkomst o.a. opstellen buurtbeheersplan/ Sociaal veiligheidsplan
- 4 april 2023 gesprek commissie Tulenstraat/Woonzorgnet
 - Gebiedsmakelaar als gespreksleider
 - Buurtbeheersplan/Sociaal veiligheidsplan
- 9 mei 2023 gesprek commissie Tulenstraat/Woonzorgnet/gemeente
 - Woonzorgnet, gebiedsmakelaar, Sociaal domein en Ruimtelijke ordening.
 - Het Sociaal veiligheidsplan en het concept bestemmingsplan zijn besproken.
- 15 en 17 mei 2023 inloop ontwerp bestemmingsplan Tulenstraat voor commissie.
 - Beide keren van 16:30-17:30
 - Commissie geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid.