Ruimtelijke motivering weigering verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van drie nieuwe zorggebouwen op het perceel Hertmerweg 38 in Zenderen
Kenmerk: 23bij12605

Op basis van een analyse van de aanvraag, de ruimtelijke onderbouwing en de besluitdocumenten zijn de volgende ruimtelijke overwegingen relevant:

1. Er is geen rekening gehouden met de toets aan artikel 2.1.6 van de provinciale omgevingsverordening, zijnde de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;

2. Er wordt met deze aanvraag niet gemotiveerd waarom niet voldaan wordt aan de bestemmingsaanduiding en definitie 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij -1';

3. Er is geen onderzoek gedaan naar de ecologische waarden.

Toelichting op de ruimtelijke overwegingen

1. Er is geen rekening gehouden met de toets aan artikel 2.1.6 van de provinciale omgevingsverordening, zijnde de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In artikel 2.1.6 van de provinciale omgevingsverordening staat dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten voorzien in een compensatie van de afname aan ruimtelijke en ecologische kwaliteit die ontstaat door de beoogde ontwikkeling. Het compenseren (meer dan de landschappelijke inpassing) op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt in veel gevallen al geëist bij de realisatie van één woning (denk bijvoorbeeld aan Rood voor Rood).

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Zie toelichting artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Lid 1 Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.
Lid 2 Lid 1 is niet van toepassing op de bedrijfsontwikkeling en nieuwvestiging van agrarische bedrijven en op zelfstandige opstelling van zonnepanelen.
Lid 3 In aanvulling op het gestelde onder 1 geldt voor nieuwe ontwikkelingen die plaatsvinden op gronden die vallen binnen het ontwikkelingsperspectief Ondernemen met Natuur en Water en die niet zijn aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), geldt de voorwaarde dat de compensatie door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht dienen te zijn op de versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap.

Bij de beoordeling van het gestelde in lid 1, wordt voldaan wordt aan een weliswaar summiere motivering van de sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen van deze ontwikkeling. Onderbouwd is dat er een zorgvraag voor de betreffende doelgroep is.

Niet is aangetoond op welke wijze het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd. Een compensatieplan in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving bestaat uit een basisinspanning (de landschappelijke

inpassing van de beoogde ontwikkeling) en aanvullende compensatiemaatregelen. Er is weliswaar een inpassingplan bijgevoegd, maar daar waar de maatregelen niet verder gaan dan de basisinspanning.

Opgevoerde maatregelen zijn:
- 3 eiken;
- 3 hoogstamfruitbomen;
- verdichten van een bestaande houtsingel (met enkele stuks bosplantsoen);
- herstel van een eikenlaan met klein formaat eiken en;
- aanleg van een wadi (als verplichte opgave voor de toe te voegen verharding).

De ontwikkeling van 20 naar 48 zorgeenheden vergt een compensatie op basis van het beleid ‘kwaliteitsimpuls Groene omgeving’. Deze compensatieopgave is niet uitgewerkt, noch is er gemotiveerd waarom hiervan wordt afgeweken. Voor het bepalen van de mate van aanvullende kwaliteitsprestaties gelden drie variabelen:

- is de ontwikkeling ‘gebiedseigen’ of ‘gebiedsvreemd’;
- wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving en;
- dient het initiatief een eigen belang, of ook maatschappelijke belangen?

Zonder uitwerking van de kwaliteitsimpuls groene omgeving is er op dit vlak geen sprake van een volledige ruimtelijke afweging.

2. Er wordt met deze aanvraag niet gemotiveerd waarom niet voldaan wordt aan de bestemmingsaanduiding en definitie ‘specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij -1’;

De specifieke maatschappelijke bestemming van deze locatie is een zorgboerderij. Daarbij is in de aanduidingsregel het volgende benoemd: specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij -1, met maximaal 20 zorgeenheden met daaraan ondergeschikt, niet zelfstandige agrarische bedrijfsvoering, welke ten dienste staat van de zorgboerderij. Ter plaatse geldt de bestemming ‘Maatschappelijk’. Die bestemming maakt een stedelijke functie als bedoeld in artikel 1.1 van de Omgevingsverordening Overijssel mogelijk.

Niet nader is in het bestemmingsplan buitengebied gedefinieerd wat een zorgboerderij inhoudt. In dergelijke gevallen wordt teruggevallen op definities in Van Dale’s Groot Woordenboek der Nederlandse taal, van andere overheidsorganen, jurisprudentie of het normale taalgebruik.

Van Dale kent de definitie van ‘zorgboerderij’ niet. Het internetwoordenboek encyclo.nl geeft drie definities:
- agrarisch bedrijf waar mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking, psychiatrische cliënten of zorgbehoevende ouderen met een zorg- of hulpvraag terechtkunnen:
- boerderij waar mensen met een lichamelijke of een verstandelijke beperking of met psychische klachten begeleid eenvoudige werkzaamheden kunnen verrichten en soms ook kunnen wonen, en:
- agrarisch bedrijf waar mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking, psychiatrische cliënten of zorgbehoevende ouderen met een zorg- of hulpvraag terechtkunnen voor dagbesteding, dagopvang of arbeidstraining. Op sommige zorgboerderijen kan men logeren of wonen.

Het ministerie van VWS hanteert de volgende definitie:
‘Een zorgboerderij is een instelling voor dagbesteding voor mensen die zorg of begeleiding nodig hebben. U kunt er bijvoorbeeld dieren verzorgen. En werken in een groentetuin of bloementuin’

Op basis van deze definitie en de specifieke bestemmingsaanduiding is het duidelijk dat er op deze locatie ruimte is voor een initiatief waarbij zorg en agrarisch gebruik worden gecombineerd. Het ondergeschikt agrarisch gebruik is daarbij een voorwaarde. Het combineren van zorg met een agrarisch bedrijf (al dan niet ondergeschikt) maakt dat een initiatief met zorg in het buitengebied een aanvaardbare functie is. Een functie die zich schikt naar het karakter van het buitengebied. Dit veronderstelt dan ook een mate van kleinschaligheid. Voorheen vonden binnen ‘de Scholtenhof’ ook nog ondergeschikte agrarische activiteiten plaats. Bij de uitvoering van de aangevraagde plannen is er geen sprake meer van ondergeschikte agrarische activiteiten en is er daarom ook geen sprake (meer) van een zorgboerderij. Een zorginstelling met uitsluitend een kantoorfunctie, zoals Actolei die thans voorstaat is in strijd met deze bestemmingsdefinitie en hoort bovendien niet in het buitengebied thuis.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief beschreven (Ruimtelijke Onderbouwing Hertmerweg 38, mei 2023). Daarbij wordt duidelijk dat de toekomstige invulling enkel ingaat op het verlenen van zorg (en de uitbreiding daarvan) en de kantoorfunctie. Dit blijkt uit paragraaf 2.2.1.

Niet is aangetoond op welke wijze het agrarisch gebruik van de locatie ingevuld wordt. Sterker nog, binnen het inrichtingsplan zijn geen onderdelen aangegeven die kwalificeren als agrarisch gebruik. Geen van de gebouwen ondersteunt in de agrarisch functie.

Het nieuwe plan is daarom in strijd met de bestemming. Deze strijdigheid is niet gemotiveerd.

Ten slotte wordt in de ruimtelijke onderbouwing niet gemotiveerd op welke wijze de kantoorfunctie past binnen de geldende bestemming. De maatschappelijke bestemming geeft geen ruimte voor de kantoorfunctie. Binnen de geldende bestemmingsregels wordt deze weliswaar niet expliciet uitgesloten, maar ook dan moet de ruimtelijke onderbouwing aantonen waarom afgeweken wordt van de bestemming op dit onderdeel en waarom dit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Met deze aanvraag is niet aangetoond waarom niet wordt voldaan aan de bestemming. De specifieke maatschappelijke bestemming geeft specifieke kaders voor het gebruik van de locatie. Alleen de afwijking in het aantal zorgeenheden wordt gemotiveerd. De andere afwijkingen (geen agrarisch gebruik en het toevoegen van een kantoorfunctie) zijn niet gemotiveerd.

3. Er is geen onderzoek gedaan naar de ecologische waarden

Het plan voorziet in de nieuwbouw van drie gebouwen op een terrein met kort gemaaid gras. Op basis daarvan is gemotiveerd dat een nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Deze redenering gaat echter niet op voor de andere werkzaamheden die onderdeel zijn van dit verzoek. Onderdeel van de plannen is de renovatie van een of meerdere gebouwen en de sloop van een gebouw. Aangetoond moet worden dat deze gebouwen geen verblijfplaats zijn van beschermde diersoorten. Op dit punt wordt niet voldaan aan de wettelijke onderzoeksplicht op dit vlak.

Conclusie
Op basis van vorenstaande blijkt dat de ruimtelijke gevolgen van dit plan onvoldoende zijn gemotiveerd.