



WEIGERING OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 17 november 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van Stichting Actolei, Hertmerweg 38, 7625 RH Zenderen voor het bouwen van 3 vrijstaande woon-zorggebouwen.

De aanvraag heeft betrekking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Borne, sectie A, nummer 1874, plaatselijk bekend Hertmerweg 38 te Zenderen. De aanvraag is bij ons geregistreerd onder nummer HZ_WABO-2022-0208.

Op 1 februari 2023 is Stichting Actolei verzocht om de aanvraag aan te vullen vanwege ontbrekende gegevens. Deze ontbrekende gegevens zijn op 24 mei 2023 ingediend. Op dat moment was de aanvraag ontvankelijk.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op het artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te weigeren voor het bouwen van 3 vrijstaande woon-zorggebouwen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Borne, sectie A, nummer 1874, plaatselijk bekend Hertmerweg 38 te Zenderen.

De omgevingsvergunning bevat de activiteit(en):

- **Artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht : het bouwen van een bouwwerk**
- **Artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht : het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of voorbereidingsbesluit**

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Buitengebied Borne" geldt. Het perceel heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Maatschappelijk'. Hieromtrent constateren wij het volgende:

Het bouwplan is in strijd met de volgende regels van het geldende bestemmingsplan:

- Een gedeelte van de parkeerplaatsen is geprojecteerd op grond met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De geplande parkeerplaatsen zijn niet in overeenstemming met de bestemmingsomschrijving zoals aangegeven in artikel 3.1 van het bestemmingsplan.

- Artikel 10.2.1 lid c bepaald dat de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de ter plaatse aangegeven goothoogte van 3,5 meter. Het bouwplan voorziet in een goothoogte van 5,5 meter.
- Artikel 10.2.1 lid d bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de ter plaatse aangegeven bouwhoogte van 8,5 meter. Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 9,2 meter.
- Artikel 10.1, lid d bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij 1' maximaal 20 zorgeenheden met daaraan ondergeschikt, niet zelfstandige agrarische bedrijfsvoering, welke ten dienste staat van de zorgboerderij. Het plan voorziet in extra 25 zorgeenheden. Met de reeds aanwezige wooneenheden komt het aantal wooneenheden 48 te bedragen en overschrijdt derhalve het maximum toegestane aantal van 20 wooneenheden.

Artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.11 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning worden verleend in de gevallen als bedoeld in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor een aanvraag van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, voorbereidingsbesluit of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het college een omgevingsvergunning verlenen indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze is door de aanvrager aangeleverd.

Collegebesluit 12 juni 2023

Op 12 juni 2023 heeft het college besloten over de aanvraag omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) m.b.t. de bouw van drie woongebouwen met in totaal 25 wooneenheden voor de cliënten van Stichting Actolei op Hertmerweg 38 in Zenderen (Scholtenhof). Het college heeft hierop positief besloten en aan de raad gevraagd om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven.

Raadsbesluit 11 juli 2023

In navolging van bovenstaand besluit heeft de raad op 11 juli 2023 het voorstel van het college behandeld. De raad heeft in afwijking van dat voorstel besloten (middels een amendement).

Het raadsbesluit luidde:

Geen ontwerpverklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de bouw van drie woonzorggebouwen bij De Scholtenhof te Zenderen, volgens de uitgebreide procedure en wel op grond van de volgende overwegingen:

- a. De onderbouwing van de aanvrager, dat er sprake is van een duurzame verstedelijking, is vooral gebaseerd op de bedrijfsvoering van aanvrager en niet op ruimtelijke argumenten;
- b. Om redenen van bedrijfsvoering wordt als onlosmakelijk onderdeel van de aanvraag een verhoging van het aantal cliënten van 38 naar 48 door aanvrager noodzakelijk geacht;
- c. Een zorginstelling op deze locatie is bij de totstandkoming van het huidige bestemmingsplan nooit beoogd, juist vanwege strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening, als aantasting van de open zone van het historisch coulisselandschap;

- d. Het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium is het condensatiepunt van alle ruimtelijke facetten, die een goed woon- en leefklimaat beogen te creëren. Daaronder zijn mede begrepen het gevoel van veiligheid en het draagvlak onder de inwoners. Alle ketenafspraken ten spijt wordt een uitbreiding van 38 naar 48 cliënten (waaronder maximaal 10 tbs'ers) als onveilig ervaren en ontbreekt het hiervoor aan draagvlak binnen de samenleving van Zenderen”.

Terinzagelegging en zienswijze

Op basis van bovenstaande hebben de ontwerpbesluiten (weigering vvgb en weigering omgevingsvergunning) van 20 juli 2023 t/m 30 augustus 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzage legging heeft één reclamant (namens de aanvrager) een zienswijze ingediend tegen beide ontwerpbesluiten. De zienswijze is binnen de zienswijzentermijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Weigering verklaring van geen bedenkingen

Als onderdeel van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning moet het college voor het eventueel verlenen van deze vergunning de gemeenteraad om een verklaring van geen bedenkingen vragen. Zonder deze verklaring kan de vergunning niet worden afgegeven.

De raad heeft in zijn vergadering van 19 december 2023 besloten om (in afwijking van het collegevoorstel) middels een amendement (23int09399) de gevraagde verklaring van geen bedenkingen te weigeren (raadsbesluit: 23int07470). De raad kan de verklaring van geen bedenkingen alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.27 lid 3 Wabo juncto artikel 6.5 lid 2 Bor). Hiertoe is bij het amendement en het raadsbesluit een motiverende bijlage (“Ruimtelijke motivering weigering verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van drie nieuwe zorggebouwen op het perceel Hertmerweg 38 in Zenderen”, 23bij12605) gevoegd die onderdeel uitmaakt van het besluit tot weigering van de vvgb.

Het amendement (23int09399), het raadsbesluit (weigering vvgb, 23int07470) en de bijbehorende motiverende bijlage (“Ruimtelijke motivering weigering verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van drie nieuwe zorggebouwen op het perceel Hertmerweg 38 in Zenderen”, 23bij12605) vormen de gronden voor de weigering van deze aanvraag omgevingsvergunning (zie bijlage).

Zienswijze

De zienswijze is door de raad ook behandeld tijdens de raadsvergadering van 19 december 2023. De inhoud van de zienswijze ziet in feite alleen op punten m.b.t. de overwegingen die de raad bij het ontwerpbesluit middels het amendement heeft ingebracht als onderbouwing van het besluit om de ontwerp-vvgb niet af te geven. Er waren verder ook geen inhoudelijke punten (zoals bijv. welstand, bouwbesluit) die tegen de weigering van de omgevingsvergunning zijn.

De inhoud van de zienswijze geeft aan dat er geen (relevante, onderbouwde en feitelijk juiste) ruimtelijk gronden worden aangedragen, waardoor er sprake is van strijd met:

- het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb): Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering;
- het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb): Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen;
- het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:42 Awb): De voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Verder geeft men aan dat het besluit in strijd is met de Dienstenrichtlijn, aangezien er door de raad onrechtmatige beperkingen aan het volume/aantal op de locatie worden voorgeschreven. De beperkingen zijn namelijk niet noodzakelijk (er zijn geen dwingende redenen van algemeen belang) en onevenredig.

In het amendement (23int09399), het raadsbesluit (weigering vvgb, 23int07470) en de motiverende bijlage ("Ruimtelijke motivering weigering verklaring van geen bedenkingen voor het bouwen van drie nieuwe zorggebouwen op het perceel Hertmerweg 38 in Zenderen": 23bij12605) wordt de zienswijze ook meegenomen. Voor beantwoording van de zienswijze wordt dan ook naar die stukken verwezen.

Leges

Vastgestelde bouwkosten € 1.219.400,00

Bouwactiviteiten € 29.265,60

Buitenplanse afwijking met bouwactiviteit € 3.855,00

Totaal leges € **33.120,60**

Beroepsclausule

Belanghebbenden kunnen binnen een termijn van zes weken na de dag van ter inzage legging van het besluit beroep instellen bij de rechtbank Overijssel, Team bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle. Het beroepschrift moet ondertekend zijn en in ieder geval de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep bevatten.

Indien onverwijlde spoed dat eist, is het mogelijk om een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel, Team bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB Zwolle.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Geen beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders naar voren hebben gebracht.

Het besluit treedt met ingang van de zevende week na de dag van bekendmaking in werking, tenzij gedurende die termijn naast het indienen van beroep tevens ingevolge artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht een verzoek wordt ingediend tot het treffen van een voorlopige voorziening. In dat geval treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Borne, 23 januari 2024

De secretaris,

De burgemeester,

E.S.I. ter Koele

drs. J.H.R. Pierik

Bijlagen:

- Amendement (besluit weigering vvgb): (23int09399)
- De bij het amendement behorende motiverende bijlage: (23bij12605)

Raadsbesluit

Nummer
23int07470

Onderwerp
Verklaring van geen bedenkingen inzake omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor het bouwen van 3 woonzorggebouwen bij de Scholtenhof (Actolei), Hertmerweg 38, Zenderen

de raad van de gemeente Borne;

- Gelezen het raadsvoorstel d.d. 5 september 2023, met kenmerk 23int07468;

Overwegende dat:

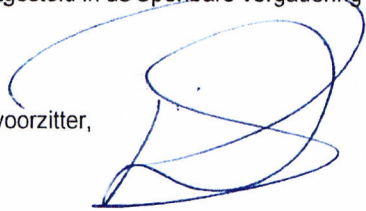
- op 17 november 2022 bij het college van burgemeester en wethouders een aanvraag is ingediend voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van drie nieuwe woonzorggebouwen op het perceel Hertmerweg 38 in Zenderen, als uitbreiding van een bestaande zorginstelling naar een totaal van 48 zorgeenheden;
- deze aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en derhalve tevens is aangemerkt als aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- het college deze omgevingsvergunning slechts kan verlenen als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen daarvoor afgeeft;
- de gemeenteraad op 11 juli 2023 heeft besloten deze verklaring van geen bedenkingen in ontwerp te weigeren;
- het ontwerpbesluit tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen, waarbij door aanvrager een zienswijze is ingediend;
- de indiener van de zienswijze stelt dat de gemeenteraad dit ontwerpbesluit onvoldoende heeft gemotiveerd omdat geen ruimtelijk relevante argumenten zijn gehanteerd;
- de gemeenteraad veel beleidsruimte heeft bij het te nemen besluit tot het afgeven of weigeren van een verklaring van geen bedenkingen;
- de motivering om te komen tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen is uitgewerkt in de bijlage met kenmerk 23bij12605, die onderdeel uitmaakt van dit besluit, waarmee het in de zienswijze geconstateerde motiveringsgebrek is hersteld;
- daarnaast wordt opgemerkt dat het college van burgemeester en wethouders in het voorstel aan de gemeenteraad uitgaat van een overgangsrechtelijke situatie op basis van het bestemmingsplan waarbij méér dan het in het bestemmingsplan bepaalde maximum van 20 zorgeenheden voor maximaal 1 persoon toegestaan zou zijn;
- dit overgangsrecht door aanvrager op geen enkele wijze aannemelijk is gemaakt;

Besluit:

Geen verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van drie woonzorggebouwen bij De Scholtenhof te Zenderen,

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2023.

De voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. J. J. J.' followed by a long horizontal stroke.

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 achtname 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 terecht kunnen;
- 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 terecht kunnen 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 onderzoekspllicht op dit vlak.

Conclusie

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