



Landgoed De Zonnebloem Van Buiten wordt je Beter

Toetsing van het ontwerp bestemmingsplan aan:

Provinciaal beleid

Initiatiefnemers dragen al enige jaren bij aan het versterken van de kernkwaliteiten van het gebied zoals de provincie beoogt, mede door 4,15 ha natuur met waterberging, meewerken meandering Bovenslinge met bosrandaanplant en aanleg beplanting met voortzetting van akkerbouw- en graslandbeheer van de landbouwgronden binnen het waardevolle cultuurlandschap. Functioneel dragen initiatiefnemers bij aan de provinciale ambitie van nieuwe verdienlandschappen, vergroten biodiversiteit, versterken en vergroten GNN, en versterken beleving in zorg en recreatie.

De provinciale ambitie van landschapsversterking bij nieuwe 'ontwikkelingen' is voor de initiatiefnemers geen vraag bij elke ontwikkeling maar is uitgangspunt voor het geheel van bedrijfsontwikkelingen.

Bovendien is door het beëindigen van de melkrundveehouderij de emissie kg NH₃ emissie/jaar verminderd met 900 kg NH₃/jr.

Algemeen vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling op het perceel aan De Slingeweg 12/14/16, omdat initiatiefnemers reeds bijdragen aan de provinciaal gewenste versterking van kernkwaliteiten.

Geconcludeerd wordt dat er geen ontwikkelingen of activiteiten plaatsvinden op gronden met de aanwijzing GNN. De voorgenomen ontwikkelingen en activiteiten vinden plaats op gronden met de aanwijzing GO. Dit is mogelijk indien het plan landschappelijk ingepast wordt zonder significante aantasting van de kernkwaliteiten. Voorgenomen ontwikkeling is landschappelijk ingepast zonder dat de kernkwaliteiten significant worden aangetast.

Regionaal beleid

Plan specifiek

Middels voorliggend initiatief wordt een woningsplitsing van de boerderij gerealiseerd. Zodoende is er sprake van het toevoegen van één woning. Deze bedrijfswoningen zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de planologisch in te passen zorgboerderij. De woningsplitsing zorgt ervoor dat de begeleiders een plek hebben te overnachten en tevens cliënten te kunnen huisvesten in de woning, die 24 uur begeleiding nodig hebben. In de Regionale Woonagenda is opgenomen dat woningen in het buitengebied toegevoegd kunnen worden door middel van een maatwerkoplossing, die moet worden onderbouwd vanuit ruimtelijke kwaliteit en een lange termijn (woon)wens. Daar is in voorliggend geval sprake. De ruimtelijke kwaliteit het plangebied wordt met initiatief sterk verbeterd. Het een en ander is aangegeven

paragraaf 2.2.3 van deze toelichting. Middels een landschappelijke inpassing op het erf wordt ter compensatie de ruimtelijke kwaliteit van het erf verbeterd.

De te realiseren zorgwoningen worden aan het gemeentelijke beleid getoetst, zie hiervoor paragraaf 3.4.2.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het regionale beleid.

Gemeentelijk beleid

Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Met het voornemen worden meerdere thema's aangedaan. Met de versterking van het erf en de woningsplitsing (gast- en zorgboerderij) wordt ingezet op een sociaal en vitaal platteland. Daarnaast draagt het initiatief bij aan het economisch vitaal houden van het platteland wat invulling geeft aan de toekomstbestendigheid. Tevens blijven de bestaande gebouwen behouden en wordt leegstand voorkomen. Dit sluit ook aan op een economisch vitaal platteland. Hierbij wordt aandacht besteed aan de mix tussen wonen en werken in combinatie met landbouw en het beheer van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Tevens wordt met het versterken van natuurlijke structuren het landschap versterkt waardoor het tevens beter beleefd kan worden. Dit is gebeurd met het voornemen onder meer door de realisatie van een wandelpad, doolhof, organiseren van /evenementenkomsten en recreatie.

Geconcludeerd wordt het initiatief past binnen de omgevingsvisie:

- Het betreft hier de doorontwikkeling van bestaande bedrijfsvoering, binnen bestaande kavels die al recreatief ingezet worden
- Het is een uniek concept voor specifieke doelgroepen waarin de zorg gerelateerde diensten nauw verbonden zijn aan de recreatieve diensten en doelgroep waarop de initiatiefnemer zich richt;
- De beoogde kampeerplekken voegen zich naar de ruimtelijke schaal en de beoogde landschapskwaliteit van het terrein;
- Het betreft een unieke locatie. met twee NSW landgoederen, met circa 4 ha aan natuur, wandelpaden en de Boven Slinge;
- De locatie is gelegen naast een bestaande verblijfsrecreatie met 800 staanplaatsen (camping aan De Slingeweg 20).

Planspecifiek wonen

- Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een bedrijfswoning gesplitst. De boerderij zal zodoende beschikbaar zijn voor de bewoners en voor de begeleiders en cliënten van de zorgboerderij. De splitsing van de woning is nodig om de juiste zorg te bieden voor de cliënten die dit nodig hebben. Deze bedrijfswoningen zijn noodzakelijk voor de bedrijfsvoering waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het behouden van een leefbaar en sociaal buitengebied. Het een en ander is aangegeven paragraaf 2.2.3. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de te realiseren zorgwoningen.

Planspecifiek wonen met zorg

Er zijn momenteel 7 cliënten met een indicatie voor beschermd wonen (24 uur). Met oog op de toekomst en de bedrijfsvoering, acht de gemeente het acceptabel, om 8 zorgwoningen toe te staan naast de 'inwoning' in de boerderij. Met het voornemen worden meerdere specifieke doelgroepen aangewend en is de laatste jaren steeds meer gericht op burn-out en stress problematiek waarbij crisisopvang gewenst is. Zorgboerderij specialiseert zich door haar bijzondere 'buiten'-omgeving juist in deze behandeling. Geconstateerd is dat de rustige groene omgeving een positief effect heeft voor de zorg van de cliënten.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen past binnen het beoordelingskader wonen met zorg Winterswijk.

Planspecifiek landschapsontwikkeling

Met onderhavig plan wordt een agrarische bestemming deels gewijzigd naar een passende maatwerkbestemming ten behoeve het exploiteren van de gast- en zorgboerderij en de recreatieve gronden. Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie [Bijlage 1](#)). Deze ontwikkelingen zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij samenhang, identiteit, verscheidenheid en beleefbaarheid van het landschap worden versterkt. Hierbij wordt invulling gegeven aan het erf rondom de gast- en zorgboerderij en de grotere groene structuren en landschappelijke inpassingen van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de kaders uit het landschapsontwikkelingsplan.

Planspecifiek duurzaam energiebeleid

De voorgenomen ontwikkeling probeert op vele verschillende wijze duurzame oplossingen te verzinnen. Zo wordt met het voornemen onder meer ingegaan op:

- het zuiveren van eigen afvalwater middels een uitbreiding van de helofytenfilter van 40 m² naar 140 m²;
- het uitbreiden van zonnepanelen 42 stuks waarvan 12 op diverse gebouwen;
- plaatsen zonnecollector en warmtepomp in een bestaand gebouw;
- zelfvoorzienende zorgwoningen.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het geldende duurzaamheidsbeleid.