

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Gorsselseweg 2, Dijkhuis NvU

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000857	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	25-08-2020
Datum	06-07-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	25-08-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	19-08-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	19-08-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	20-08-2020
		BIS Openbaar	
Status		Definitief 2020-08-26	

Bijlagen

Nota van Uitgangspunten

B & W d.d.: 25-08-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten Gorsselseweg 2, 't Dijkhuis;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

Toelichting

Inleiding

Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis is een zorgorganisatie die zorg en dienstverlening biedt aan ouderen woonachtig in Bathmen. In de afgelopen decennia heeft de organisatie zich van traditioneel verzorgingshuis samen met (de aan haar gelieerde) St. Beheer Seniorwoningen (SBSB) ontwikkeld tot een aanbieder van uiteenlopende zorgvormen van zorg- en dienstverlening en huisvesting gericht op zorgvragers. Hierbij richt de organisatie zich op de inwoners van Bathmen en omgeving en in het bijzonder op ouderen.

Door 't Dijkhuis is een huisvestingsplan ontwikkeld dat tot een toekomstgerichte verbetering van de woonkwaliteit voor cliënten moet leiden alsmede tot een optimalisatie en verbetering van de zorglogistiek en dienstverlening aan zorgvragers in Bathmen. Daarbij wordt gestreefd naar een aanbod waar in principe iedereen met een zorgvraag uit Bathmen en omgeving kan blijven wonen, ook als deze zorgvraag in omvang en complexiteit toeneemt.

De huidige locatie bestaat uit drie hoofdonderdelen:

- 76 WTZi-plaatsen, waarvan 6 bestemd voor tijdelijk verblijf;
- 54 zorgappartementen in de verhuur;
- Algemene voorzieningen, restaurant en ontmoetingsruimte.

Eigenaar, zijnde ook de initiatiefnemer, Stichting Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis, heeft het voornemen om met een huisvestingsplan de hoofdlocatie van het woon-zorgcentrum 't Dijkhuis in Bathmen gedeeltelijk te herontwikkelen en te renoveren. Het projectgebied omvat de locatie van het hoofdgebouw en de percelen Kerkdijk 4, 6 en 8.

Het huisvestingsplan heeft alleen betrekking op de hoofdlocatie en omvat op hoofdlijnen het volgende:

- Nieuwbouw (huur)appartementen aan de Kerkdijk
- Nieuwbouw restaurant aan de Kerkdijk
- Bijeenbrengen en nieuwbouw facilitaire ruimte op de begane grond;
- Verplaatsen van beschut wonen voor psychogeriatrische zorgvragers naar de eerste verdieping
- Optimalisatie indeling van de tweekamer zorgappartementen in bouwdeel 't Wibbelink
- Transformatie van de afdeling Banekate (gesloten afdeling dementie met zitslaapkamers zonder individueel sanitair) tot 16 tweekamerappartementen en bijeenbrengen en vernieuwen van zes appartementen voor tijdelijk verblijf (tweede verdieping bouwdeel 't Wolterink en gedeeltelijk hoofdgebouw)
- Uitbreiden ontmoetingsruimte voor zorgvragers.

De initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om gezamenlijk het proces in te gaan om te onderzoeken of de plannen haalbaar zijn. De gemeente heeft een positieve grondhouding over de wijziging van de woonfunctie naar een woon(zorg)functie. Nieuwe zorgwoningen in dit deel van Bathmen voorzien in een behoefte. Dit is een kans om nieuwe zorgwoningen aan het Dijkhuis toe te voegen. Belangrijke uitwerkingpunten zijn verder het parkeren en een inrichtingsplan van het (aangrenzend) perceel.

Beoogd resultaat

Door vaststelling van de Nota van Uitgangspunten kaderstellend richting geven aan de ontwikkeling op onderhavige locatie. Tevens wordt met deze ontwikkeling aansluiting gevonden met de toekomstige zorgvraag van ouderen.

Kader

- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Welstandsnota Deventer
- Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen
- Visie Duurzaam Deventer

Argumenten voor en tegen

Het bouwinitiatief van 't Dijkhuis biedt goede mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en omgeving te verbeteren en de relatie met De Brink van Bathmen te versterken. Het is een uitdrukkelijke wens van 't Dijkhuis om de nieuw te realiseren ruimte(n) voor ontmoeten (met buitenruimte) met een nieuwe hoofdentree richting De Brink te oriënteren. Dit om het woonzorgcentrum zo beter in het dorpscentrum van Bathmen te verankeren. Deze stedenbouwkundige kwaliteitsslag is een van de pijlers van het ontwikkelscenario van 't Dijkhuis. Doel is waardecreatie voor de lange termijn.

De bestaande zorggebouwen van 't Dijkhuis worden niet alleen functioneel verbeterd, ook wordt een verduurzamingslag gemaakt, waarbij de betaalbaarheid van de maatregelen voor 't Dijkhuis een belangrijke overweging is. De nieuwbouw is gasloos en hemelwaterberging van de nieuwbouw krijgt vorm in een (nog te ontwerpen) wadi. Voor natuurinclusief bouwen worden diverse maatregelen getroffen. Tevens worden momenteel mogelijkheden voor het afkoppelen van de bestaande bebouwing serieus onderzocht.

Verkeersontsluiting en Parkeren

Realisering van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) brengt wijzigingen in de situatie van mobiliteit en parkeren met zich mee. Parkeren is een aandachtspunt in dit plan. De gemeente stelt parkeren op eigen locatie verplicht. 't Dijkhuis dient aan te tonen welke toekomstige parkeerbehoefte ontstaat als gevolg van het IHP. Vooropgesteld is dat 't Dijkhuis natuurlijk bereid om actief beleid te voeren op het effectief voorkomen van overlast door parkeren. Getalsmatig zijn de wijzigingen beperkt, omdat slechts in geringe mate sprake is van uitbreiding van de capaciteit. 't Dijkhuis heeft een memo parkeren en bereikbaarheid opgesteld tbv de uitwerking van de planvorming. Er zijn diverse groepen te onderscheiden: bewoners, bezoekers, medewerkers en vrijwilligers, en leveranciers.

Heroriëntatie op mobiliteit en parkeren is aan de orde: er wordt op piekmomenten overlast door parkeren ervaren door omwonenden. En minstens zo belangrijk: er wordt van 't Dijkhuis verwacht dat zij stappen zet naar een meer duurzame organisatie onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen en overheidsbeleid.

Realisering van het IHP en verduurzaming van (auto)mobiliteit komen hier samen. 't Dijkhuis wil samen met alle belanghebbenden komen tot verbetering van de woon- en leefomgeving door het treffen van effectieve en meetbare maatregelen.

Extern draagvlak (partners)

Initiatiefnemer heeft vanaf de tweede helft van 2019 tijdens verschillende (afzonderlijke) bijeenkomsten omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over het initiatief. Ook is er afstemming met de werkgroep Brink Bathmen. In oktober is er wederom een communicatiemoment met de buurt gepland.

Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

Financiële consequenties

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de functiewijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De ambtelijke begeleidingskosten zijn door een eerder gesloten intentieovereenkomst gedekt. Deze overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw college deze Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld en de anterieure overeenkomst is gesloten,

start de procedure van het bestemmingsplan.

De anterieure overeenkomst en het ontwerp bestemmingsplan wordt t.z.t. ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.

RAADSMEEDEDELING

Onderwerp	Gorsselseweg 2, Dijkhuis NvU		
Mededelingennummer	2020-000857	Portef.houder	Weth. Grijsen
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	25 augustus 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis is een zorgorganisatie die zorg en dienstverlening biedt aan ouderen woonachtig in Bathmen. 't Dijkhuis, heeft het voornemen om met een huisvestingsplan de hoofdlocatie van het woon-zorgcentrum 't Dijkhuis in Bathmen gedeeltelijk te herontwikkelen en te renoveren. Het doel is een optimalisatie en verbetering van de zorglogistiek en dienstverlening aan zorgvragers in Bathmen. Het projectgebied omvat de locatie van het hoofdgebouw en de percelen Kerkdijk 4, 6 en 8. De initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd om gezamenlijk het proces in te gaan om te onderzoeken of de plannen haalbaar zijn.

Het college wil u informeren omtrent de voortgang van dit project.

2. Kader

- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Welstandsnota Deventer
- Bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen
- Visie Duurzaam Deventer

3. Kern van de boodschap

Het College is in overleg met 't Dijkhuis tot een Nota van Uitgangspunten gekomen als basis voor de ontwikkeling van de locatie. Met deze Nota van uitgangspunten geeft de gemeente kaderstellend richting aan de ontwikkeling op deze locatie. Na vaststelling kan de anterieure fase starten met een overeenkomst en bestemmingsplanprocedure. 't Dijkhuis heeft over hun initiatief al uitvoerig gesproken met omwonenden en andere belangstellenden. Dit zal in de komende maanden nog een vervolg krijgen.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt t.z.t. ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Woon-, zorg- en dienstencentrum 't Dijkhuis staat de komende jaren voor een belangrijke bouwopgave: realisering van het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Dit plan behelst renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw van huisvesting van cliënten en bewoners.

De bouw en renovatie vinden gefaseerd plaats en duren tot en met 2024.

4. Nadere toelichting

In de Nota van uitgangspunten zijn opgenomen het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de (ver)bouwplannen op dit terrein.

Met deze ontwikkeling zoals beschreven in het huisvestingsplan wordt aansluiting gevonden met de toekomstige zorgvraag van ouderen. Het huisvestingsplan heeft alleen betrekking op de hoofdlocatie en omvat op hoofdlijnen het volgende:

- Allereerst betreft het sloop van de bebouwing op de percelen Kerkdijk 4, 6 en 8.
- Vervolgens nieuwbouw (huur)appartementen aan de Kerkdijk;
- Nieuwbouw restaurant aan de Kerkdijk
- Bijeenbrengen en nieuwbouw facilitaire ruimte op de begane grond;

- Verplaatsen van beschut wonen voor psychogeriatrische zorgvragers naar de eerste verdieping;
- Optimalisatie indeling van de tweekamer zorgappartementen in bouwdeel 't Wibbelink;
- Transformatie van de afdeling Banekate (gesloten afdeling dementie met zitslaapkamers zonder individueel sanitair) tot 16 tweekamerappartementen en bijeenbrengen en vernieuwen van zes appartementen voor tijdelijk verblijf (tweede verdieping bouwdeel 't Wolterink en gedeeltelijk hoofdgebouw);
- Uitbreiden ontmoetingsruimte voor zorgvragers.

Het bouwinitiatief van 't Dijkhuis biedt goede mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en omgeving te verbeteren en de relatie met De Brink van Bathmen te versterken. Het is een uitdrukkelijke wens van 't Dijkhuis om de nieuw te realiseren ruimte(n) voor ontmoeten (met buitenruimte) met een nieuwe hoofdentree richting De Brink te oriënteren. Dit om het woonzorgcentrum zo beter in het dorpscentrum van Bathmen te verankeren. Deze stedenbouwkundige kwaliteitsslag is een van de pijlers van het ontwikkelscenario van 't Dijkhuis. Doel is waardecreatie voor de lange termijn.

De bestaande zorggebouwen van 't Dijkhuis worden niet alleen functioneel verbeterd, ook wordt een verduurzamingsslag gemaakt, waarbij de betaalbaarheid van de maatregelen voor 't Dijkhuis een belangrijke overweging is. De nieuwbouw is gasloos en hemelwaterberging van de nieuwbouw krijgt vorm in een (nog te ontwerpen) wadi. Voor natuurinclusief bouwen worden diverse maatregelen getroffen. Tevens worden momenteel mogelijkheden voor het afkoppelen van de bestaande bebouwing serieus onderzocht.

Verkeersontsluiting en Parkeren

Realisering van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) brengt wijzigingen in de situatie van mobiliteit en parkeren met zich mee. Parkeren is een aandachtspunt in dit plan. De gemeente stelt parkeren op eigen locatie verplicht. 't Dijkhuis dient aan te tonen welke toekomstige parkeerbehoefte ontstaat als gevolg van het IHP. Vooropgesteld is dat 't Dijkhuis natuurlijk bereid om actief beleid te voeren op het effectief voorkomen van overlast door parkeren. Getalsmatig zijn de wijzigingen beperkt, omdat slechts in geringe mate sprake is van uitbreiding van de capaciteit. 't Dijkhuis heeft een memo parkeren en bereikbaarheid opgesteld tbv de uitwerking van de planvorming. Er zijn diverse groepen te onderscheiden: bewoners, bezoekers, medewerkers en vrijwilligers, en leveranciers.

Heroriëntatie op mobiliteit en parkeren is aan de orde: er wordt op piekmomenten overlast door parkeren ervaren door omwonenden. En minstens zo belangrijk: er wordt van 't Dijkhuis verwacht dat zij stappen zet naar een meer duurzame organisatie onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen en overheidsbeleid.

Realisering van het IHP en verduurzaming van (auto)mobiliteit komen hier samen. 't Dijkhuis wil samen met alle belanghebbenden komen tot verbetering van de woon- en leefomgeving door het treffen van effectieve en meetbare maatregelen.

Initiatiefnemer heeft vanaf de tweede helft van 2019 tijdens verschillende (afzonderlijke) bijeenkomsten omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over het initiatief. Ook is er afstemming met de werkgroep Brink Bathmen. Eind augustus / begin september is er wederom een communicatie-moment met de buurt gepland.

Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.



't Dijkhuis - Bathmen

Nota van uitgangspunten
Juli 2020

Uitgave : 12 augustus 2020
Teams : IBL en PRO
Telefoonnummer :
Versie : concept

Inhoud

1	Inleiding	6
1.1	Nota van Uitgangspunten	6
1.2	Aanleiding herontwikkeling	6
1.3	Beoogd maatschappelijk effect	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Historie	7
2.2	Plangebied	8
2.3	Eigendomssituatie	9
2.4	Stedenbouwkundige context	9
3	Relevant beleidskader	11
3.1	Omgevingsvisie	11
3.2	Deventer energieneutraal 2030	11
3.3	Woonvisie Deventer 2018	11
3.4	Dorpsvisie Bathmen 2016	12
3.5	Bestemmingsplan	12
3.6	Welstandsnota	13
3.7	Groen	14
3.8	Overige beleidskaders	14
3.9	Conclusie Beleid	14
4	Planvisie en uitgangspunten	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Doelgroep en programma	16
4.3	Stedenbouwkundige inpassing	16
4.4	Verkeer en parkeren	19
4.5	Duurzaamheid en energie	20
4.6	Water, groen en ecologie	22
4.7	Milieuaspecten	23
4.8	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	26
5	Uitvoering	27
	BIJLAGEN	28
	Bijlage 1 Toelichting huisvestingsplan 't Dijkhuis	
	Bijlage 2 Memo mobiliteit en parkeren	
	Bijlage 3 Waterschap Rijn en IJssel Duurzaam en veilig water	
	Bijlage 4 uitgangspunten water gemeente Deventer	
	Bijlage 5 Inrichtingstekening groen	
	Bijlage 6 DO Inrichting op hoofdlijnen	

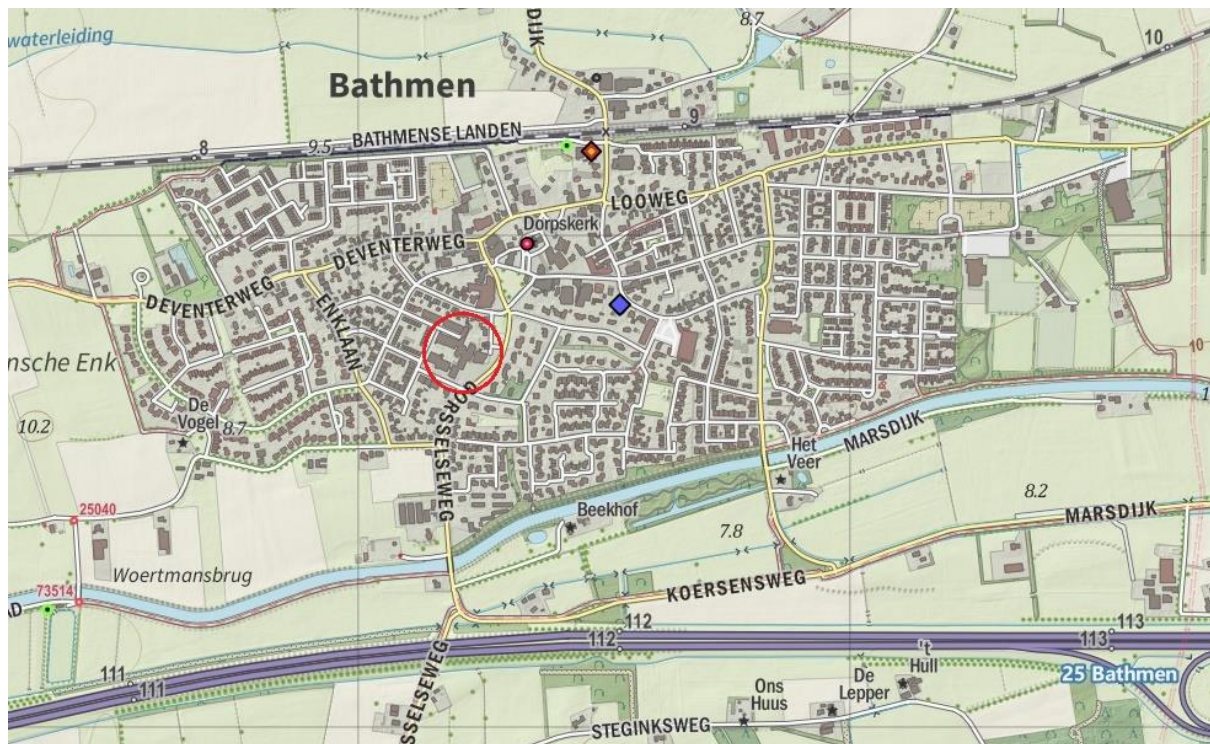


Fig. 1. Ligging plangebied

1 Inleiding

1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de huisvestingsplannen van Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis in het centrum van Bathmen. Deze Nota wordt ter vaststelling aangeboden aan het College van Burgemeester en Wethouders. De Nota van Uitgangspunten is na vaststelling de basis voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van het bestemmingsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

1.2 Aanleiding herontwikkeling

Bij de gemeente Deventer is in juni 2019 van de directie van het Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis in Bathmen het verzoek binnengekomen om medewerking te verlenen aan de plannen voor verbouw en nieuwbouw van 't Dijkhuis.

't Dijkhuis is een zorgorganisatie die zorg- en dienstverlening biedt aan ouderen woonachtig in Bathmen. In de afgelopen decennia heeft de organisatie zich ontwikkeld van traditioneel verzorgingstehuis tot een aanbieder van uiteenlopende vormen van zorg- en dienstverlening en huisvesting. De zorg- en dienstverlening is gericht op zorgvragers in Bathmen en omgeving, en in het bijzonder op ouderen.

't Dijkhuis heeft een huisvestingsplan ontwikkeld (*zie bijlage 1*) dat tot een toekomstgerichte verbetering van de woonkwaliteit voor cliënten moet leiden en bijdraagt aan een optimalisatie en verbetering van de zorglogistiek en dienstverlening aan zorgvragers in Bathmen. Gestreefd wordt naar een aanbod waar in principe iedereen met een zorgvraag in Bathmen en omgeving kan blijven wonen, ook als deze zorgvraag toeneemt in omvang en complexiteit.

1.3 Beoogd maatschappelijk effect

De ligging nabij het centrum en de aanwezigheid en betekenis van de al bestaande huisvestings- en zorgvoorzieningen van 't Dijkhuis is evident. De instelling vertegenwoordigt een maatschappelijk belang voor Bathmen. De voorgestelde ontwikkeling zal het draagvlak van de voorzieningen in het centrum van Bathmen en in 't Dijkhuis zelf nog verder ten goede komen. Woonzorgcentrum 't Dijkhuis biedt niet alleen zorg aan haar bewoners, maar speelt ook een belangrijke rol in het zorgaanbod voor ouderen die elders in het dorp woonachtig zijn, en als werkgever.

Naast de eigen uitgangspunten en kaders van het huisvestingsplan zijn door 't Dijkhuis uitdrukkelijk de ambities als maatschappelijke voorziening in Bathmen geformuleerd. Het initiatief biedt goede mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en omgeving te verbeteren. Hoofdentree en ontmoetingsruimten van 't Dijkhuis zijn nu van het dorpscentrum 'afgekeerd'. De recreatiezaal is zelfs geheel door de eigen bebouwing omsloten. Het is de uitdrukkelijke wens om de nieuw te realiseren ruimt(en) voor ontmoeten (met buitenruimten) en een nieuwe entree op de Brink te oriënteren en het woonzorgcentrum nog beter in het dorpscentrum te verankeren.

2 Huidige situatie

2.1 Historie

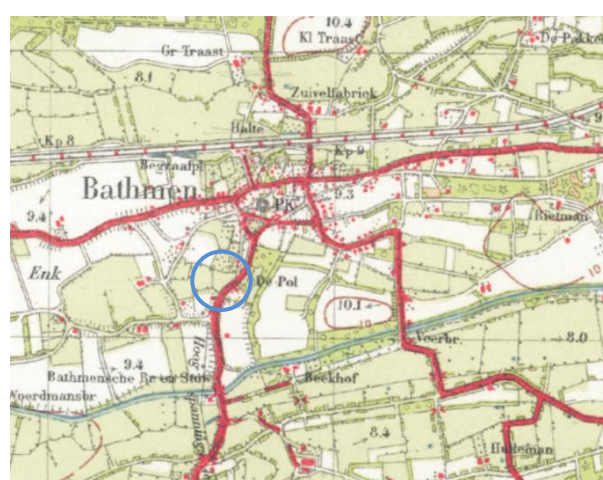
Bathmen is ontstaan rondom de kerkring en heeft zich verder ontwikkeld langs de omringende straten (Dorpsstraat, Schoolstraat, Molenstraat). Bathmen is van oudsher een agrarische gemeenschap, waarvan de oorsprong als nederzetting rond het jaar 1000 moet hebben gelegen. De kerk is vermoedelijk in de eerste helft van de 13e eeuw gebouwd. Naast de landbouw, heeft ook de kerk sterke invloed gehad op de ontwikkeling van Bathmen en omgeving.

De Brink, de Schoolstraat en het Kerkplein vormen van oudsher het centrum van het dorp.

Belangrijke elementen die de dorpse sfeer in het centrum bepalen, zijn de afwisseling van verharding en groen, de informele inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van historisch aantrekkelijke gebouwen. De winkelveorzieningen van het dorp concentreren zich in dit gebied.



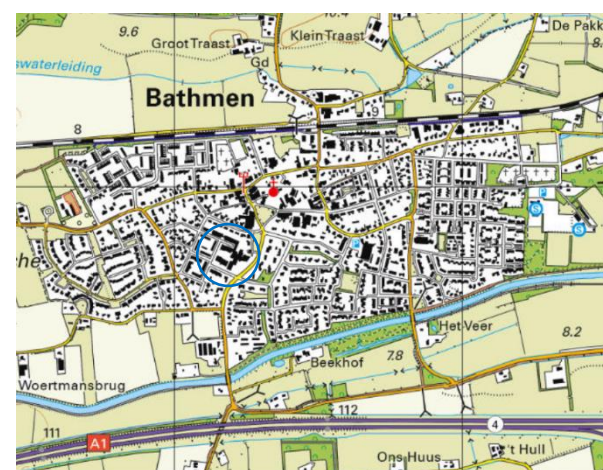
ca. 1900



ca. 1940



ca. 1980



2018

Fig.2. Ontwikkeling plangebied

Naoorlogse groei

Na 1950 heeft het dorp pas grotere veranderingen ondergaan. In de wederopbouwfase van Nederland groeide ook Bathmen. Aan de hand van een uitbreidingsplan uit 1949 werd Bathmen voorzichtig aangepast aan de moderne tijd. Na 1960 brak een periode van sterke groei van het dorp aan, doordat ook woningen werden gebouwd om de woningbouwproblemen van Deventer op te

vangen. Het ontwikkelde zich van een dorp met vooral een lokaal verzorgende functie tot meer een forensenplaats.

Het dorp heeft een aantal wegen die vanuit historisch perspectief een belangrijke functie kennen. Aan deze wegen, de Deventerweg, de Looweg, Koekendijk, Schipbeeksweg, Enklaan en Gorsseweg, ontstond lintbebouwing die het begin vormden van de eerste uitbreidingswijken van het dorp. In 1969 werd nabij het centrum van het dorp aan de Gorsseweg bejaardencentrum 't Dijkhuis gevestigd. De nodige nieuw- en verbouw van 't Dijkhuis nadien hebben geleid tot een niet meer weg te denken sociaal-maatschappelijke instelling in Bathmen. De afgelopen jaren heeft 't Dijkhuis drie woningen aan Kerkdijk 4,6 en 8 aangekocht met het oog op het kunnen afronden van de uitbreiding van de nieuwbouw uit 1993 aan de voorzijde.

2.2 Plangebied

Het plangebied grenst aan het zuidwestelijke deel van het centrum van Bathmen. Het plangebied voor deze ontwikkeling ligt aan de noordzijde van de bestaande bebouwing van 't Dijkhuis. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de (achtertuinen) van de woningen langs de Wolterinkhofstraat, de Gorsseweg/ Kerkdijk aan de oostzijde, het bestaande hoofgebouw van 't Dijkhuis en de aanleunwoningen van 't Dijkhuis aan de westzijde. In het plangebied zijn nu nog drie bestaande woningen aanwezig. Ook is een perceel tussen Kerkdijk en Gorsseweg in eigendom van 't Dijkhuis. Mogelijk zijn buiten het plangebied ook ingrepen in de openbare ruimte nodig voor de ontsluiting en bereikbaarheid. De omvang van deze ingrepen moet door de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.



Fig. 3. Begrenzing plangebied

2.3 Eigendomssituatie

Het plangebied bestaat uit percelen die in eigendom zijn van Stichtingen die gerelateerd zijn aan 't Dijkhuis:

1. Stichting Woon-, Zorg en Dienstencentrum 't Dijkhuis;
2. Stichting Beheer Seniorwoning Bathmen;

Aan de noordzijde grenst 't Dijkhuis aan particuliere woningen langs de Wolterinkhofstraat, voor het overige aan openbaar gebied.



Fig.4 Kadastrale situatie

2.4 Stedenbouwkundige context

De bebouwing van 't Dijkhuis ligt op het raakvlak van een aantal verschillende stedenbouwkundige eenheden in Bathmen: het historische centrum, de ruim opgezette buurt ten oosten van de Gorsselseweg direct ten zuiden van het dorpscentrum, en de buurt waarvan 't Dijkhuis zelf onderdeel uitmaakt met een duidelijke planmatige structuur met een rechthoekig en regelmatig stratenpatroon.

De groene ruimte langs de Gorsselseweg en Kerkdijk is onderdeel van een belangrijke groenstructuur in Bathmen die vanaf de Schipbeek doorloopt tot aan de Brink en het Kerkplein. Dit vraagt om een zorgvuldige inrichting grenzend aan en overlappend met deze ruimte. De Kerkdijk is een historische structuurlijn, en is als zodanig nog steeds herkenbaar.

't Dijkhuis is hierin, ondanks de afwijkende typologie, op een logische en ontspannen wijze ingebed. Langs de Gorsselseweg is de afwijkende typologie en schaal van 't Dijkhuis ten opzichte van de "gewone" woonbebouwing zichtbaar. De ronding in de bestaande bebouwing van 't Dijkhuis vormt in stedenbouwkundig opzicht een markant en herkenbaar element aan de Gorsselseweg. Hier krijgt

de overgang tussen de losse vrijstaande woonbebouwing en de schaal van 't Dijkhuis op een logische wijze vorm.

De belangrijkste stedenbouwkundige opgave is om de nieuwe bebouwing tussen de bestaande ronding van 't Dijkhuis en de bestaande bebouwing langs de Wolterinkhofstraat op een ontspannen manier in te passen. Zodanig dat de markante ronding van 't Dijkhuis herkenbaar blijft en er een zorgvuldige overgang tussen 't Dijkhuis en de kleinere schaal van de woonbebouwing ontstaat. Ook wordt hierbij nadrukkelijk aandacht gevraagd om de privacy van de (achtertuinten van de) woningen aan de Wolterinkhofstraat te waarborgen. Uitgangspunt is dat de nieuwe bebouwing een duidelijke oriëntatie op de Gorsseweg moet krijgen waarbij het belangrijk is om de Kerkdijk als historische lijn herkenbaar te houden.

3 Relevant beleidskader

3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Deventer heeft in december 2019 de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen van de gemeente voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. De Omgevingsvisie is in te zien via deventer.nl/omgevingsvisie.

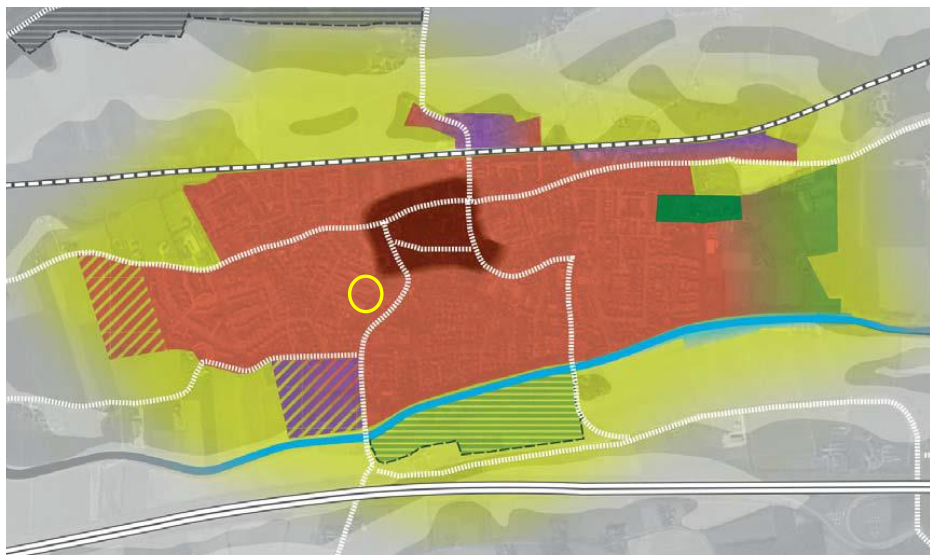


Fig. 5. Bathmen in de Omgevingsvisie Deventer

In de Omgevingsvisie ligt het plangebied in de gebiedscategorie *Rustig wonen*, nabij het *Gemengd dorpsmilieu*. Voor rustig wonen wordt prioriteit gegeven aan de ambities ‘De kracht van Deventer benutten’, ‘Ongedeelde samenleving’ en ‘Veilig en gezond leven’. Voor de functies ‘Dienstverlening’ en ‘Maatschappelijk’ wordt hergebruik en transformatie als ontwikkelingsrichting ondersteund. Zie ook Omgevingsvisie p.49.

3.2 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw ‘aardgasloos’ bouwen het uitgangspunt is¹. Ook op gebiedsniveau moeten de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden.

3.3 Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie Deventer 2018 ‘Meer dan geWOON’ zijn drie centrale ambities vastgelegd: Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.

¹ Inmiddels een wettelijke verplichting volgens Wet Voortgang Energietransitie (VET).

Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.

Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden: *'betaalbaar, compleet en divers'*, *'goed wonen in wijken en dorpen'*, *'duurzaam wonen'* en *'vitaliteit en vernieuwing'*. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

3.4 Dorpsvisie Bathmen 2016

De dorpsvisie gaat over de toekomst van Bathmen: welke ontwikkelingen komen op het dorp af en hoe kan Bathmen ook in de toekomst vitaal blijven. De gemeente heeft in gesprekken met bewoners en diverse organisaties naar de ontwikkelingen en de mogelijke gevolgen gekeken. De Dorpsvisie Bathmen geeft de richting aan hoe de gemeente wil handelen in het dorp. Tegelijk zien bewoners wat ze van de gemeente kunnen verwachten bij initiatieven waarin de gemeente een rol speelt. De huisvestingsplannen van 't Dijkhuis dragen bij aan de gewenste ontwikkeling van Bathmen.

3.5 Bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Digitalisering Analoge bestemmingsplannen", vastgesteld op 6 januari 2016. Dit bestemmingsplan is de gedigitaliseerde versie van o.a. het bestemmingsplan Kom Bathmen 2010.

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Kom Bathmen. Het plangebied heeft de bestemming *'Wonen-zorgwonen'* voor het huidige zorgcomplex, en *'Wonen'* voor de woningen aan de Kerkdijk. Het perceel aan de oostzijde van de Kerkdijk is bestemd voor *'Groen'*.

De voor *'Wonen-zorgwonen'* aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen en woongebouwen ten behoeve van bijzondere woonvormen met de daarbij bijbehorende voorzieningen ten behoeve van zorg, verpleging, gemeenschappelijke ruimten en kantoren. Het bestaande gedeelte van 't Dijkhuis valt ook binnen deze bestemming. Daarbij horen onder meer groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, groenstroken en verkeersvoorzieningen zoals parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen voor de hoofdgebouwen. Hierin worden verschillende goot- en bouwhoogten gehanteerd, variërend van 7 tot 10 meter.

De voor *'Wonen'* aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in niet gestapelde vorm. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken voor de hoofdgebouwen opgenomen die corresponderen

met de bestaande woningen aan de Kerkdijk. De maximale goothoogte hiervan is 6 meter, de maximale bouwhoogte is 10 meter.

De voorgestelde huisvestingsplannen passen niet in het geldende bestemmingsplan. De uitbreiding van 't Dijkhuis vindt grotendeels plaats in de bestemming 'Wonen' (van de drie woningen) en die voorziet niet in de realisatie van (zorg)appartementen.



Fig.6. Bestemmingsplan

De voorgestelde ontwikkeling past gedeeltelijk niet in het vigerende bestemmingsplan zodat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

Bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen', bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

Recent heeft het ontwerp CHW-bestemmingsplan 'Deventer stad en dorpen' ter visie gelegen. Dit plan vervangt binnen afzienbare termijn het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Deventer heeft vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet, binnen de kaders van de Crisis- en herstelwet, dit zogenaamde bestemmingsplan met verbrede reikwijdte opgesteld voor het stedelijk gebied in stad en dorpen. De Crisis- en herstelwet kan nog niet de mogelijkheden bieden die de toekomstige Omgevingswet voor het Omgevingsplan open stelt. Het bestemmingsplan 'Deventer, Stad en Dorpen' blijft een bestemmingsplan onder de huidige regelgeving.

Voor de locatie van 't Dijkhuis zijn de toegelaten functies van CHW-bestemmingsplan 'Deventer stad en dorpen' overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Voor 't Dijkhuis zijn de functies *Wonen*, *Wonen-gestapeld* en *Maatschappelijk* toegestaan. Voor de woningen aan de Kerkdijk is louter de functie *Wonen* toegestaan.

3.6 Welstandsnota

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Stempel Stedenbouw'. Dit zijn de planmatig ontworpen woonwijken die worden gekenmerkt door terugkerende formaties van bouwblokken (zogenaamde stempels). In Bathmen is deze buurt met name opgebouwd uit laagbouw.

Het welstandsbeleid is in deze gebieden gericht op flexibiliteit. Er is ruimte voor veranderingen en aanpassingen die de individualiteit van de woningen/ bebouwing benadrukken. Algemeen uitgangspunt is dat een bouwplan qua situering, vorm, detaillering kleur- en materiaalgebruik aansluit op de kenmerken van de gebouwen in de omgeving en rekening houdt met verwachte ontwikkelingen in de omgeving. Architectonisch is er sprake van een neutrale vormgeving: Sober kleurgebruik, weinig detaillering en veel herhaling. Voor de uitbreiding van 't Dijkhuis is de opgave om zorgvuldig aan te sluiten bij de vormtaal, materialen, kleuren en uitstraling van het bestaande deel van 't Dijkhuis.

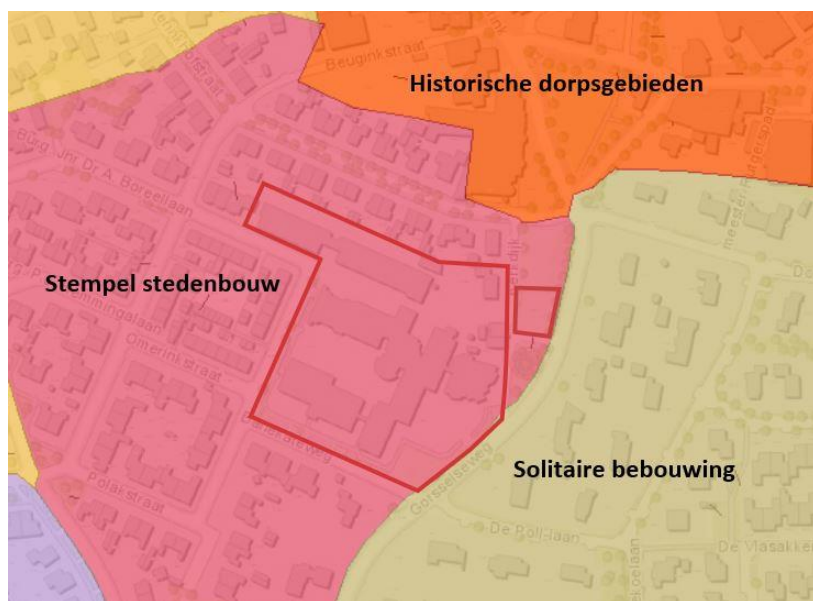


Fig.7. Uitsnede Welstandsnota

3.7 Groen

Het Groenbeleidsplan gemeente Deventer geeft in algemene zin aan dat minimaal 75 m² toegankelijk openbaar groen per woning aanwezig moet zijn, waarbij het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning groen van recreatieve betekenis kan bereiken. Het plangebied is gelegen aan een groengebied. Voor de bewoners van 't Dijkhuis is binnen het terrein een passende buitenruimte aanwezig.

Een groene inrichting bevordert de beleving en leefbaarheid van de wijk en heeft een positief effect op de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatadaptieve stad door de reductie van hitte en het geven van verkoeling, door het filteren en zuiveren van de lucht, door het afvangen van fijnstof, het zuiveren van de lucht en binden van CO₂ en door het beter kunnen opvangen en bufferen van water.

3.8 Overige beleidskaders

Naast de bovenstaande beleidskaders zijn meer op de locatie toegespitste aspecten aan de orde zoals water, duurzaamheid, bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit etc. Deze aspecten komen, gerelateerd aan de planopzet aan de orde in hoofdstuk 4.

3.9 Conclusie Beleid

De huisvestingsplannen van woonzorgcentrum 't Dijkhuis aan de Gorsselseweg in Bathmen passen niet geheel binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de

initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. In de fase van de intentieovereenkomst is aangetoond dat de plannen, onder andere van nieuwbouw aan de Kerkdijk, gerealiseerd kunnen worden binnen de geldende beleidskaders.

Bij de uitwerking zal moeten worden voldaan aan wettelijke eisen en aan de uitgangspunten zoals die vanuit de diverse beleidskaders voor dit plan van toepassing zijn. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota.

4 Planvisie en uitgangspunten

4.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om de huisvestingsplannen van 't Dijkhuis zo zorgvuldig mogelijk in te passen. 't Dijkhuis heeft een prominente ligging aan de Gorsselseweg in het centrum van Bathmen. De maatschappelijke betekenis van het WoonZorgcentrum kan bij de uitvoering van de plannen worden versterkt en uitgedrukt in een passende, vernieuwde en eigentijdse uitstraling aan de openbare ruimte van Bathmen. Dit gegeven inspireert om te komen tot een goede inpassing in de ruimtelijke structuur en de schaal van de bebouwing in de directe omgeving.

4.2 Doelgroep en programma

De plannen van 't Dijkhuis voorzien in een programma dat goed aansluit op de behoefte van woon- en zorgvoorzieningen in Bathmen. Daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van de Deventer Woonvisie (2018).

4.3 Stedenbouwkundige inpassing

Het plan in hoofdlijnen:

Het huisvestingsplan van 't Dijkhuis omvat, in samenhang met het meerjarenonderhoudsplan, een volledige vernieuwing en modernisering van het woonzorgcentrum, en daarnaast een uitbreiding van het complex met 9 à 10 nieuwbouwwoningen aan de Kerkdijk. Voor een toelichting op het programma wordt verwezen naar *bijlage 1* Toelichting Huisvesting 26-07-2019 (memo M.J.A. van Beek).

De huisvestingsoperatie is gepland in 4 planfasen gedurende een periode tot en met 2024. Meest in het oog springend is fase 1 met de nieuwbouw van 9 à 10 (vrije sector) appartementen aan de Kerkdijk, waarna in fase 2 t/m 4 een logistiek proces van vernieuwbouw van de huidige huisvesting mogelijk is.

Verkaveling

In onderstaande figuren zijn de huidige situatie en het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen opgenomen. Het merendeel van de blokken blijft gehandhaafd en wordt in fasen vernieuwd. Van het bestaande complex vindt de grootste verandering plaats: de centrale publieksruimten worden gesloopt om het complex meer openheid en toegankelijkheid te verschaffen. Tevens wordt dit gegeven aangewend om het gehele complex meer op het centrum van Bathmen te betrekken. Aan de zijde van de Kerkdijk worden drie bestaande woningen gesloopt om ruimte te bieden aan het nieuwbouwprogramma van 't Dijkhuis.

Situering bebouwing

De uitbreiding van 't Dijkhuis ligt aan de noordzijde van de bestaande bebouwing. Nu nog vormt het afgeronde bouwblok D de overgang tussen de schaal van 't Dijkhuis en de kleinschalige woonbebouwing aan de noordzijde. In de toekomstige situatie moet de nieuwe uitbreiding deze overgang vormgeven. Uitgangspunt is om de nieuwe bebouwing zo te situeren dat deze hier ruimtelijk op aansluit en aan de Kerkdijk een nieuwe uitnodigende entree van 't Dijkhuis vormt. Deze bebouwing pakt de rooilijn op van de heersende rooilijn van de Kerkdijk. Door de bebouwing te

geleden rondom een nieuw entreegebied aan de Kerkdijk ontstaat een ritme dat goed past in de schaal van de omgeving en wordt voorkomen dat er een wand langs de Kerkdijk ontstaat.

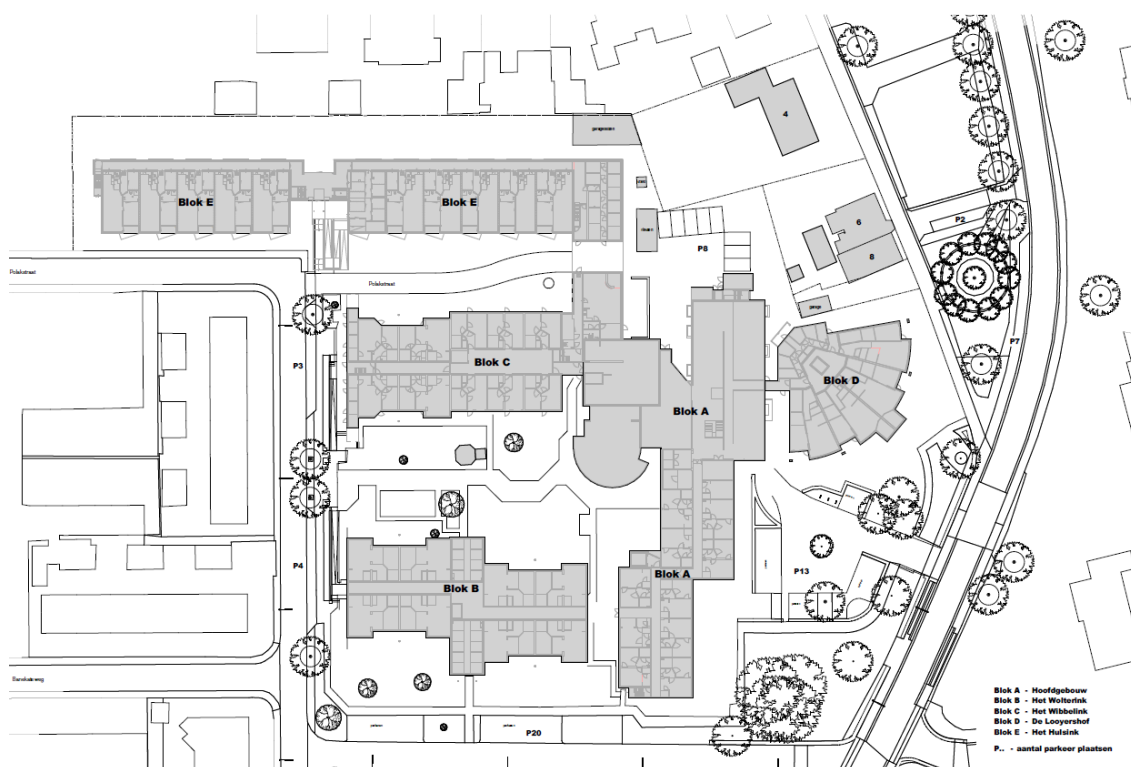


Fig.8. Bestaande situatie 't Dijkhuis

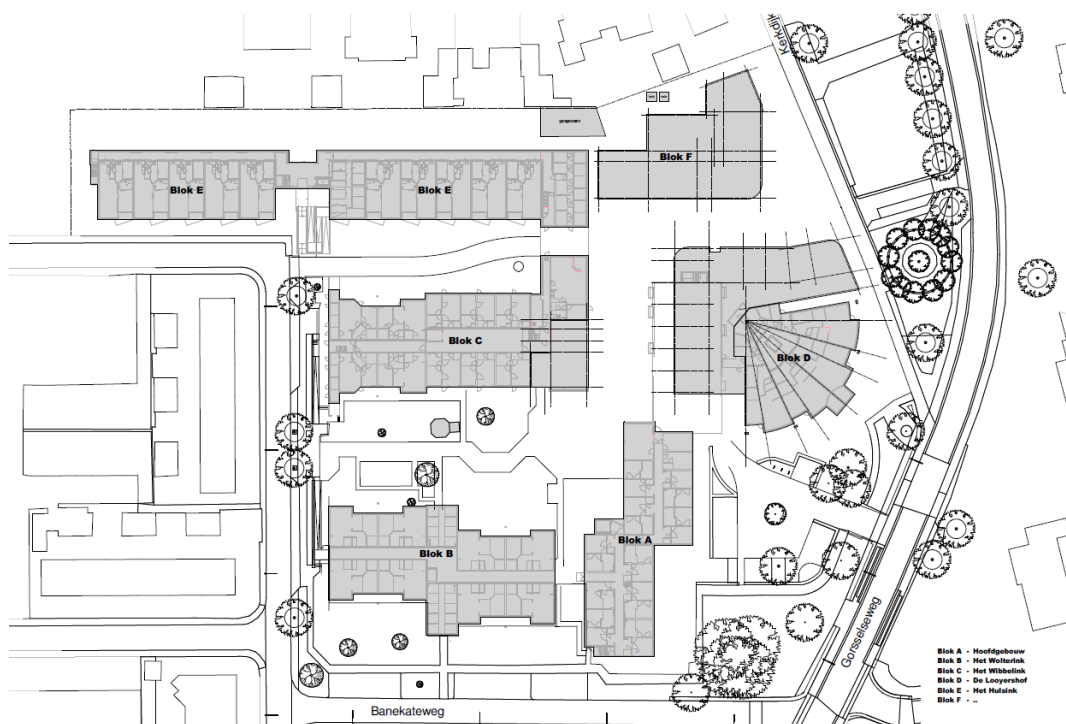


Fig.9. Hoofdropzet stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig wordt in het plan de nieuwbouw ingepast in de ruimtelijke structuren die hier aanwezig zijn: de orthogonale opzet van het complex wordt doorgezet richting Kerkdijk. Aan de Kerkdijk schikt de nieuwbouw zich in de rooilijn en de maat en schaal van de bebouwing in de omgeving (twee bouwlagen).

Aansluiting op aangrenzende percelen

Op de overgang tussen het plangebied en de bestaande tuinen van aangrenzende woningen (o.a. aan de Wolterinkhofstraat) moet de privacy van de bewoners zijn gewaarborgd, bijvoorbeeld door een goede en bij voorkeur groene erfafscheiding. Uitgangspunt is verder dat de initiatiefnemer met de perceeleigenaren van aangrenzende panden in overleg gaat over de precieze invulling en locatie van die afscheiding.

Beeldkwaliteit

Voor de welstandstoets voor deze ontwikkeling zijn de gebiedscriteria voor “stempel stedenbouw” uit de welstandsnota van toepassing. Door de specifieke inpassing van de ontwikkeling in de lokale situatie is het bij de welstandstoetsing door gemeente mogelijk om terug te vallen op de algemene criteria uit de welstandsnota (hoofdstuk 6).

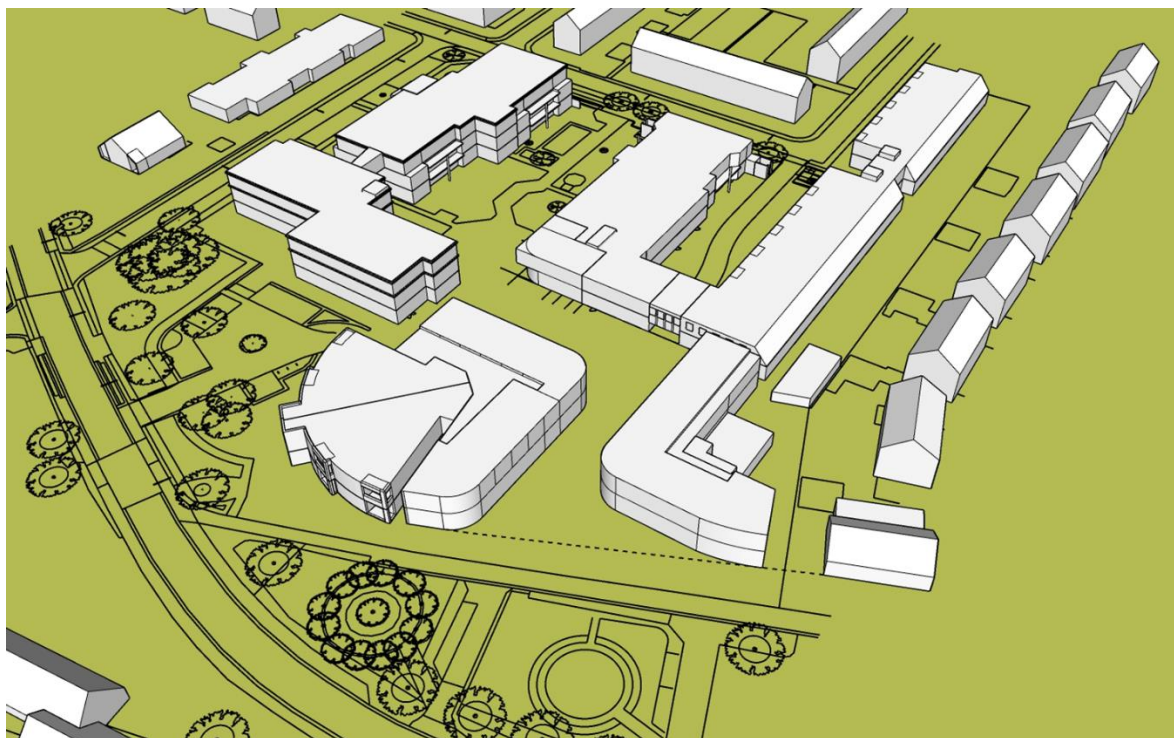


Fig.10. Illustratie ruimtelijke opzet

Inrichting omgeving/ inrichtingsplan

Voor de bouwplannen van 't Dijkhuis zijn nabij het plangebied mogelijk aanpassingen nodig in de inrichting van de openbare ruimte. Uitgangspunt is om het groene karakter van de omgeving zo goed mogelijk in stand te houden, versnippering van de ruimte te voorkomen en de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken. De buitenruimte wordt klimaatadaptief ingericht en er wordt voldaan aan de eisen voor de opvang van hemelwater.

Het is aan de initiatiefnemer om voorafgaand aan de realisatie van de bouwplannen een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling van 't Dijkhuis. Dit plan voor de inrichting van de

buitenruimte wordt afgestemd op het initiatief Plan Brink Bathmen (www.planbrinkbathmen.nl). Het inrichtingsplan moet voorgelegd worden aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst onder andere op beheers- en functionele aspecten (zie 4.8.).

4.4 Verkeer en parkeren

Mobiliteit

In het Bestuursakkoord 2018-2022 ‘Met lef & liefde voor Deventer’ wordt stevig ingezet op de verduurzaming van verkeer en infrastructuur om de leefomgeving veiliger en gezonder te maken. Vanuit deze ambitie en de wens om de verkeersdruk in Bathmen in ieder geval niet te vergroten moet het bij de ontwikkeling van ‘t Dijkhuis de ambitie zijn om zoveel mogelijk op alternatieve mobiliteitsconcepten in te zetten. Fietsparkeren, het gebruik van openbaar vervoer en andere mobiliteitsconcepten moeten daarin nadrukkelijk aandacht krijgen.

In het kader van de huisvestingsplannen is door de initiatiefnemer een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de verschillende mobiliteitsaspecten. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de memo “Mobiliteit en parkeren” van Grunstra architecten BNA, d.d. 11 juni 2020 (zie bijlage 2). In de verdere planvorming is uitwerking van al deze aspecten noodzakelijk en moeten passende keuzes gemaakt worden en meer duidelijkheid gegeven worden over de te nemen maatregelen en afspraken. Een suggestie is dat het Dijkhuis een klankbordgroep van omwonenden instelt waarbij, naast parkeren, ook andere onderwerpen worden besproken.

Ontsluiting

De ontsluiting van ‘t Dijkhuis voor autoverkeer vindt in de huidige situatie plaats via de Gorsselseweg, Banekateweg en Polakstraat. De huidige woningen in het plangebied waar de uitbreiding van ‘t Dijkhuis is gepland hebben een ontsluiting op de Kerkdijk en Gorsselseweg. Het is onwenselijk en niet goed mogelijk om de ontsluiting van de uitbreiding van ‘t Dijkhuis op de Kerkdijk te realiseren. De Kerkdijk is hiervoor qua wegbreedte en beeld (kleinschalig pad) niet geschikt. Daarnaast is de Kerkdijk een belangrijke voetgangersverbinding tussen ‘t Dijkhuis en het centrum, dit kan conflicteren met de auto’s. Het ingrijpend aanpassen van het profiel van de Kerkdijk is niet gewenst, met name omdat hierdoor het beeld van de Kerkdijk als historische lijn wordt aangetast, en dit ten koste gaat van de groene ruimte langs de Gorsselseweg. Ook is het voor de kwaliteit van de bestaande woning op de hoek Kerkdijk – Wolterinkhofstraat niet wenselijk om de ontsluiting hierlangs te leggen.

Uitgangspunt voor de nieuwe situatie is dat de ontsluiting van ‘t Dijkhuis als totaal via de bestaande ontsluitingen blijft plaatsvinden. Dit betekent een hoofdentsluiting voor autoverkeer via een directe aansluiting op de Gorsselseweg. In de huidige situatie geschiedt expeditie (bevoorrading, laden en lossen van goederen) via twee routes:

1. hoofdentree, bereikbaar vanaf de Gorsselseweg;
2. nevenentree/diensterf, bereikbaar via de Polakstraat (onderdoorgang).

Het is de bedoeling dat ook de toekomstige leveranciersstromen via deze routes blijven verlopen. Motivatie is, dat deze routes in de omgeving geaccepteerd zijn en de toekomstige facilitaire voorzieningen nagenoeg op de dezelfde plek terugkomen als de huidige.

Door de Kerkdijk niet te belasten met autoverkeer is het goed mogelijk om ‘t Dijkhuis voor fietsers en voetgangers goed te betrekken op het centrumgebied van Bathmen. Hiermee kan invulling worden

gegeven aan de ambitie van 't Dijkhuis om met de nieuwe gebouwen het Woon-, Zorg- en Dienstencentrum meer uitstraling te geven in het centrum van Bathmen.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid kent geen parkeernormen voor de specifieke woonfuncties die onderdeel uitmaken van deze ontwikkeling. De initiatiefnemer zal daarom op basis van ervaring en vergelijkbare situaties onderzoek moeten aantonen naar de parkeerbehoefte van de nieuwe functies. Eventueel aangevuld met de parkeerdruk van andere nieuwe functies. Ook effecten van mobiliteitsmaatregelen met betrekking tot de vervoerswijze van het personeel kunnen hierin worden meegenomen. Zie ook de memo "Mobiliteit en parkeren" van Grunstra architecten BNA, d.d. 11 juni 2020 (*bijlage 2*).

Uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is om de (toegenomen) parkeerbehoefte op eigen terrein te realiseren. Het parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om van deze primaire eis af te wijken wanneer dit bv. uit oogpunt van stedenbouwkundige en/of verkeerskundige argumenten of behoud van groenvoorzieningen wenselijk is. In dat geval zal nagegaan moeten worden of in de directe omgeving, op kosten van de initiatiefnemer, extra parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden. Ook hier zal eenzelfde toets plaatsvinden of dit wenselijk is. Zo niet dan is er een mogelijkheid om gebruik te maken van de eventueel aanwezige (rest)parkeercapaciteit in de directe omgeving. Door middel van een representatief parkeeronderzoek dient te worden aangetoond of dit voldoende is. Uitgangspunt bij parkeren is dat de parkeeroverlast in de omgeving niet toeneemt of, indien er in de huidige situatie sprake van is, liefst minder wordt.

4.5 Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar.

Duurzaamheid dient in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm te krijgen aan de hand van de volgende thema's:

- *Gebruik maken van gebiedskenmerken*
Een belangrijk duurzaamheidsthema is het waar mogelijk zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door aan te sluiten op bestaande infrastructuur wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd.
- *Water en klimaatadaptieve inrichting*
In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem.
Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte.

Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk preventief maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte.

– *Energie*

- **Beperken energiegebruik**

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: de warmtevraag van de woning wordt door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme (LED)verlichting toegepast.

- **Opwekken hernieuwbare energie**

Het streven is om energieopwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de gebouwen moeten hierop zo goed mogelijk afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp.

- **Flexibiliteit**

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om voortdurend plek te kunnen bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

- **Duurzame samenleving**

De stedenbouwkundige opzet van de plannen van 't Dijkhuis is zodanig gekozen dat de nieuwe gebouwen en de openbaar toegankelijke buitenruimte deel uitmaakt van een grotere structuur. Er zijn verbindingen met de omgeving voor voetgangers en fietsers en ook voor autoverkeer. De omgeving wordt voldoende groen ingericht en de openbare ruimte kan ook worden aangewend voor ander gebruik dan louter de verkeersfunctie. Hierdoor wordt ontmoeting en verblijf gestimuleerd. De inrichting de buitenruimte draagt hier eveneens aan bij.

- **Synergie/ dubbelgebruik**

Het toepassen van het (duurzame) principe van synergie zorgt ervoor dat de verschillende plekken en ruimtes in het plangebied meerdere functies en betekenissen krijgen. De groenstructuur bijvoorbeeld is belangrijk voor een prettige omgevingskwaliteit, maar kan ook dienen als waterberging en als speelplek voor kinderen.

- **Duurzaam inrichten en bouwen**

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk. Passend bij het gewenste dorpse woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in het plan een robuust groen karakter. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd.

- **Materiaalgebruik**

Hout

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout gebruiken in bouwplannen. Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO₂-uitstoot. De website www.lokaalhout.nl/ beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten en met verschillende toepassingsmogelijkheden.

Circulair hergebruik materialen

In het bestuursakkoord 2018-2022 staat dat Deventer afval ziet als grondstof. Afvalscheiding levert een substantiële bijdrage aan de reductie van CO₂. Deventer stimuleert terugwinnen en hergebruik van grondstoffen. Het gaat daarbij niet alleen om huishoudelijk afval maar ook om grondstoffen die vrijkomen bij bedrijvigheid, sloop en bouw. Voor de planontwikkeling betekent dit dat voorafgaand aan de bouw de mogelijkheid van hergebruik van bestaande verhardingen en te slopen gebouwen in het gebied worden onderzocht.

Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.

Met de initiatiefnemer dienen afspraken te worden gemaakt over een bouwmethode die gericht is op efficiënt materiaalgebruik en over afvalscheiding op de bouwplaats.

4.6 Water, groen en ecologie

Water

De initiatiefnemer heeft een aanvraag gedaan voor een watertoets bij het waterschap. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, komt het waterschap tot de 'normale procedure'. De normale procedure houdt in dat het waterschap initiatiefnemer een uitgangspuntennotitie toestuurt met daarin de volgende onderdelen:

- Bestaande waterhuishouding;
- Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau;
- Vervolg watertoets en beoordeling.

Zie voor deze notitie *bijlage 3*. Het is de bedoeling dat initiatiefnemer de uitgangspunten verwerkt in het plan. Nadat initiatiefnemer de uitgangspunten van het waterschap zichtbaar in het plan heeft verwerkt, stuurt initiatiefnemer het plan ter beoordeling naar het waterschap terug. Hierbij geldt dat het waterschap pas een advies geeft op basis van een uitgewerkt inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Er wordt geen advies gegeven op basis van alleen een waterparagraaf zonder bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing zonder inrichtingsschets.

Naast de watertoets bij het waterschap stelt de gemeente eisen ten aanzien van o.a. de infiltratie van hemelwater, peilhoogte van de bebouwing en klimaatadaptieve maatregelen (*zie bijlage 4*). Bij nieuwbouw en verbouw moet het hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd op het eigen terrein. Als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw zorgt voor een infiltratievoorziening (kratten of wadi) met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak (verhardingen en projectie van daken) op eigen terrein.

Naast de verplichte berging bij nieuwbouw, probeert de gemeente ook bedrijven, bewoners en organisaties te stimuleren om bij bestaande bouw het regenwater af te koppelen van het riool. Hiervoor is een subsidieverordening opgesteld. Om in aanmerking te komen voor subsidie dient er 10 mm berging en infiltratie van het hemelwater op eigen terrein te worden gerealiseerd. Aan de infiltratievoorzieningen wordt een aantal eisen gesteld m.b.t. ligging, beheer en onderhoud en de waterdoorlatendheid van de bodem.

Ecologie

Gezien het karakter van het plangebied zijn de natuurwaarden in het plangebied naar verwachting beperkt. Met een ecologisch onderzoek zal dit onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn.

Flora en Fauna i.r.t ecologische waarden

Nadrukkelijker aandacht voor de levende wereld zoals diversiteit van planten en dieren, is te realiseren door de wijk integraal te bekijken en natuurinclusief te ontwerpen én te bouwen. Natuur en ecologie kunnen zoals volwaardige stedelijke functies worden meegenomen in het ontwerp. De herinrichting van deze locatie biedt kansen om een aangename leefomgeving te maken voor mensen, dieren en planten. Daarbij valt te denken aan neststenen voor gierzwaluwen en huismussen, vleermuispanelen, vogelvide toepassen bij de dakgoot etc. Meer informatie over het bevorderen van biodiversiteit in de stad is te vinden op www.biodiversiteit.nl/stad.

4.7 Milieuaspecten

Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 7 juli 2017 is de procedure van de m.e.r.-beoordeling gewijzigd. De wijziging zit in het feit dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit mer voor vorm-vrije m.e.r.-beoordelingen een formele procedure en apart besluit van het bevoegd gezag (meestal college van B&W) vereist is.

Dit plan heeft betrekking op een ontwikkeling van woningen. Die activiteit is in de D-lijst opgenomen onder categorie D.11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De afweging die het bevoegd gezag moet maken is of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich

mee brengt, die het opstellen van een volwaardig MER-rapport noodzakelijk maakt. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn. De initiatiefnemer dient voor de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie aan te leveren. Die notitie dient in te gaan op de volgende aspecten:

1. de kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Bedrijven en milieuzonering

De beoogde uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op woon- en zorgfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd.

Bodem

Op de locatie Gorsselseweg 2 en de Kerkdijk 4, 6 en 8 zijn, voor zover bekend, geen bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van het historisch bodembestand zijn op de locatie geen voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten uitgevoerd.

de herziening van de bestemming is geen bodemonderzoek nodig. Op basis van de beschikbare informatie is de locatie niet verdacht voor verontreiniging en geschikt voor het beoogde gebruik. Voorafgaand aan nieuwbouw is, in het kader van de omgevingsvergunning, activiteit bouw, een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 nodig.

Door middel van het uit te voeren bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Tevens wordt geadviseerd om (eventueel na de sloop) naar de aanwezigheid van asbest onderzoek te verrichten ter plaatse van de bebouwing.

Niet gesprongen explosieven

In 2014 is in opdracht van de gemeente 'historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer' verricht. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied in een verdacht gebied voor niet gesprongen explosieven (NGE) valt. Voor het bestemmingsplan vormt NGE geen onderdeel van de procedure. Het is niet uit te sluiten of er NGE's zijn binnen het plangebied. Eventueel onderzoek naar NGE's is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoeringsfase.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Digitalisering analoge bestemmingsplannen" opgenomen. Het plangebied heeft gedeeltelijk een dubbelbestemming archeologie. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied voor een deel archeologische beleidswaarde 2 (Dit betekent een meldingsplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,5 m en onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m² en/of dieper dan 0,5 m.

Stikstof

Ten aanzien van het aspect stikstof moet aangetoond worden dat de ontwikkeling haalbaar en uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming. Initiatiefnemer dient inzicht te

verschaffen in de stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan. De stikstofberekening kan uitgevoerd worden met behulp van de voorgeschreven rekentool Aerius Calculator. Berekeningen worden uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase, waarbij de volgende ingevoerde gegevens inzichtelijk zijn:

Gebruiksfase

- Woningen (zonder gas geen invoer NOx);
- Woningen met gas bij transformatie volgens norm Aerius;
- Verkeer aantrekkende werking van woningen per woningtype met verkeersbewegingen overeenkomstig CROW-norm.

Aanlegfase

- Reële aanname van werkzaamheden gedurende 1 jaar zijn uitgangspunt;
- Verkeer aantrekkende werking van bouwverkeer onderverdeeld in licht, middelzwaar en zwaar transport.

Mobiele voertuigen op bouwplaats, o.a. Mobiele kraan, heistelling, graafmachine.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De initiatiefnemer dient te bepalen of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Uit het advies van de Omgevingsdienst volgt dat het woon- en leef kwaliteit voor het aspect luchtkwaliteit goed en geschikt is voor de realisatie van het plan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.

Geluid

De ontwikkeling van woningen ondervindt vanwege het aspect geluid geen belemmeringen. Het advies van de Omgevingsdienst luidt: De 30 km/uur wegen in de omgeving hebben geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Uit de geluidberekening blijkt dat de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor wegen zoals van toepassing voor wegen met een geluidzone, niet wordt overschreden. Het woon- en leefklimaat als gevolg van het wegverkeer is daarmee aanvaardbaar.

Externe veiligheid

Externe Veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Btev) de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

Het advies van de Omgevingsdienst luidt: In de directe omgeving liggen geen bronnen die van invloed zijn op de externe veiligheid. De gewenste ontwikkelen kunnen vanuit externe veiligheid

gerealiseerd worden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste functieverandering.

4.8 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten

Voor de ontwikkeling zijn in het plangebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, onder andere voor de ontsluiting en aanleg van parkeervoorzieningen. Daarnaast is de opgave om het groene karakter en de toegankelijkheid van de omgeving te versterken, versnippering van de ruimte te voorkomen en de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken. Zie het inrichtingsplan op hoofdlijnen in *bijlagen 5 en 6*.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte standaard van de gemeente geldt voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie www.pveopenbareruimte.deventer.nl).

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het PvE Openbare Ruimte. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- behoud en versterking van het groene karakter, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen/ hagen/ struweel etc.)
- behoud van de herkenbaarheid van de Kerkdijk als historische lijn;
- de wijze van opvang en afvoer van hemelwater in het plangebied;
- de wijze waarop wordt voorzien in een klimaatadaptieve inrichting;
- de inpassing van gewenste langzaam verkeersverbindingen;
- de wijze van inpassing van de ontsluiting voor autoverkeer;
- idem met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid
- het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving en dorpse setting;
- inpassing van voorzieningen zoals (ondergrondse) afvalinzameling, verlichting en ander straatmeubilair.

Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten.

Sociale veiligheid

Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé, zicht op routes en parkeervoorzieningen.

5 Uitvoering

Woonzorgcentrum 't Dijkhuis kan met haar huisvestingsplan een waardevolle bijdrage leveren aan de toekomstige woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen in Bathmen. De plannen dragen tevens bij aan optimalisering van de ligging van 't Dijkhuis in het centrum van het dorp. Voor de huisvestingsplannen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze Nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij, als vervolg op de gesloten intentieovereenkomst, het plan verder uitwerken op basis van deze uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal, worden vastgelegd.

Tevens zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld, zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan verder uitwerken.

BIJLAGEN

1. Toelichting Huisvestingsplan 26-07-2019
(Memo M.J.A. van Beek 26 juli 2019)
2. Memo Mobiliteit en parkeren 11-06-2020
Grunstra architecten BNA
3. Uitgangspuntennotitie water Waterschap Rijn en IJssel
4. Uitgangspunten waterberging bij nieuwbouw en verbouw gemeente Deventer.
5. Inrichtingstekening groen
6. DO Inrichting op hoofdlijnen

Bijlage 1

Toelichting Huisvestingsplan 26-07-2019 (Memo M.J.A. van Beek 26 juli 2019)

Bijlage 2

Memo Mobiliteit en parkeren 11-06-2020; Grunstra architecten BNA

Bijlage 3

Uitgangspuntennotitie water Waterschap Rijn en IJssel

Bijlage 4

Uitgangspunten waterberging bij nieuwbouw en verbouw gemeente Deventer

Bijlage 5

Inrichtingstekening groen

Bijlage 6

DO-160 Inrichting op hoofdlijnen

28 augustus 2020

Renovatie en nieuwbouw 't Dijkhuis in Bathmen

Het college heeft de uitgangspunten vastgesteld voor de renovatie en vernieuwing van woon-, zorg- en dienstencentrum 't Dijkhuis in Bathmen. Het doel van 't Dijkhuis is dat dorpsbewoners met een zorgvraag in principe in het dorp kunnen blijven wonen, ook als de zorg omvangrijker en complexer wordt.

Wethouder Liesbeth Grijsen: "Wij staan positief tegenover deze ontwikkeling. Nieuwe zorgwoningen in Bathmen voorzien in een behoefte. Belangrijke uitwerkingspunten zijn nog het parkeren en de inrichting van de omgeving."

Directeur-bestuurder Jackie van Beek: "We streven met de vernieuwing van 't Dijkhuis een uitnodigend, open en eigentijds gebouw na met een lichte uitstraling en een duidelijke verbondenheid met de lokale gemeenschap van Bathmen."

Plannen 't Dijkhuis

De ingrijpende plannen omvatten onder meer nieuwe (huur)appartementen en een nieuw restaurant aan de Kerkdijk. Het aantal ontmoetingsruimten wordt uitgebreid. Ook worden appartementen voor tijdelijk verblijf vernieuwd. Tweekamer zorgappartementen krijgen een betere indeling en de cliënten op de besloten afdeling dementie krijgen een beter toegerust appartement en meer buitenruimte.

Uitgangspunten

In de nota van uitgangspunten worden de kaders gegeven voor de nieuwe ontwikkeling. De gemeente vindt het positief dat 't Dijkhuis de entree richting de Brink wil aanleggen. Daarnaast moet 't Dijkhuis het parkeren goed regelen en zijn er kansen voor duurzame mobiliteit. Duurzaamheid is een belangrijk thema bij de renovatie.

Afstemming

De bewoners in de omgeving zijn eerder al over de plannen van 't Dijkhuis geïnformeerd. Ook is er overleg met de werkgroep Brink Bathmen. In oktober is er wederom een communicatiemoment met de buurt gepland.

Verder proces

Hierna volgt een zogeheten anterieure overeenkomst en de bestemmingsplanprocedure. In die procedure heeft iedereen de gelegenheid om reacties op het plan te geven. Het ontwerp bestemmingsplan wordt daarna ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De bouw en renovatie vinden vervolgens gefaseerd plaats en duren naar verwachting tot en met 2024.