

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

't Dijkhuis, AOK

### 1- Notagegevens

Notanummer 2021-000016  
Datum 05-01-2021  
Programma:  
05 Ruimtelijke ontwikkeling  
Portefeuillehouder Weth. Grijsen

### 2- Bestuursorgaan

B & W 26-01-2021  
 Raad --  
 Burgemeester --

### College van B & W

- 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	26-01-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	18-01-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	21-01-2021
Wethouder	19-01-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	19-01-2021
BIS Openbaar			
Status	Definitief 2021-01-27		

### Bijlagen

Anterieure overeenkomst  
Nota van Uitgangspunten  
Volmacht wethouder  
Huisvestingsplan 't Dijkhuis juli 2019  
Exploitatiegebied  
Nieuwsbrief 't Dijkhuis 22 december 2020  
Stedenbouwkundige opzet en inrichtingsplan (nieuwbouw 10 zorgwoningen)

B & W d.d.: 26-01-2021

Besloten wordt:

- Tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met Stichting Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis en de Stichting Beheer Seniorwoningen Bathmen ten behoeve van de bestemmingswijziging aan de Gorsseweg 2 ('t Dijkhuis) te Bathmen;
- in te stemmen met ondertekening van de in de bijlage 1 opgenomen overeenkomst;
- de burgemeester te verzoeken wethouder Grijsen volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- de nota en het besluit openbaar te maken, m.u.v. de anterieure overeenkomst.

### 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...  
de anterieure overeenkomst

[ ] 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

Ja

Bekendmaking conform Awb

Ja

#### ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

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

De anterieure overeenkomst heeft tot doel de voorwaarden voor de planontwikkeling te regelen alsmede het kostenverhaal voor de ambtelijke kosten en de bestemmingsplanprocedure op de locatie.

Door vaststelling van de anterieure overeenkomst wordt kaderstellend richting gegeven aan de gebiedsontwikkeling op onderhavige locatie. Concreet betreft het de realisatie van 10 zorgwoningen op dit perceel.

## Kader

- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Welstandsnota Deventer
- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel
- Visie Duurzaam Deventer
- Nota van Uitgangspunten dd. 24 augustus 2020

## Argumenten voor en tegen

Met de anterieure overeenkomst worden een aantal afspraken vastgelegd met betrekking tot de planontwikkeling. Nog niet alles is op detailniveau uitgewerkt. Een aantal onderzoeken ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de plannen (waaronder stikstof) moet nog bij het opstellen van het bestemmingsplan worden onderzocht.

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. Vooropgesteld is dat 't Dijkhuis bereid om actief (mobiliteits)beleid te voeren op het effectief voorkomen van overlast door parkeren. De gemeente stelt parkeren op eigen locatie verplicht voor de nieuwbouw. 't Dijkhuis dient aan te tonen welke toekomstige parkeerbehoefte ontstaat als gevolg van het IHP. 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. 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.

### *Kostenverhaal*

zie Financiële consequenties.

## 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. Eind december 2020 is er door 't Dijkhuis een uitgebreide nieuwsbrief verspreid in de directe omgeving waar omwonenden de mogelijkheid hebben tot (digitaal) vragen stellen en/of reactie tot half januari 2021.

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.

Het bouw- en woonrijp maken van het plangebied geschiedt door en op kosten van de initiatiefnemer.

### **Aanpak/uitvoering**

Nadat uw college deze anterieure overeenkomst heeft vastgesteld, start de procedure van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt nog dit jaar ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.





# 't Dijkhuis - Bathmen

Nota van uitgangspunten Augustus 2020

zaaknummer 224506-2020

Uitgave : 12 augustus 2020  
Teams : IBL en PRO  
Telefoonnummer :  
Versie : concept  
Zaaknummer : 224506-2020

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Nota van Uitgangspunten	6
1.2	Aanleiding herontwikkeling	6
1.3	Beoogd maatschappelijk effect	6
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>7</b>
2.1	Historie	7
2.2	Plangebied	8
2.3	Eigendomssituatie	9
2.4	Stedenbouwkundige context	9
<b>3</b>	<b>Relevant beleidskader</b>	<b>11</b>
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
<b>4</b>	<b>Planvisie en uitgangspunten</b>	<b>16</b>
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
<b>5</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>27</b>
	<b>BIJLAGEN</b>	<b>28</b>
	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	





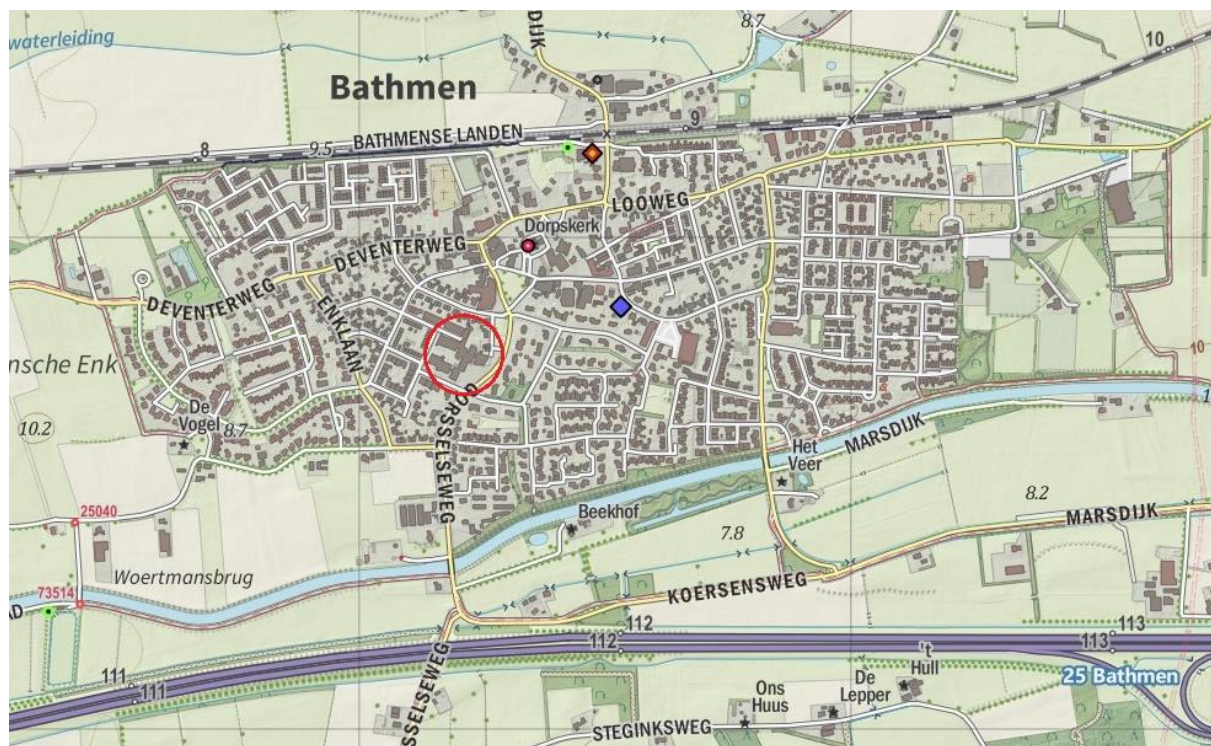


Fig. 1. Ligging plangebied

# 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

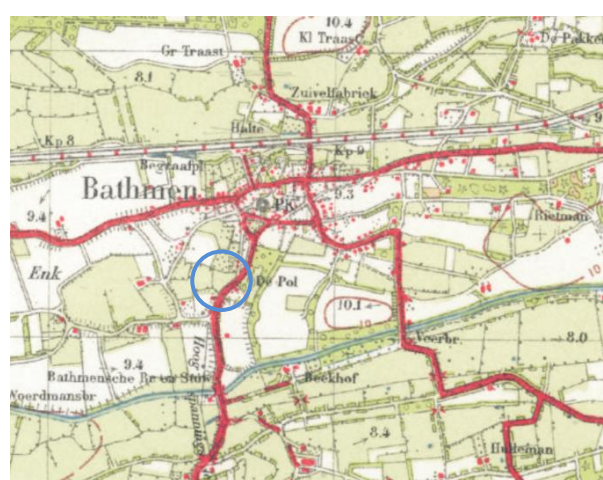
Bathmen is ontstaan rondom de kerkring en heeft zich verder ontwikkeld langs de omringende straten (Dorpsstraat, Schoolstraat, Molenstraat). Bathmen is van oudsher een agrarische gemeenschap, waarvan de oorsprong als nederzetting rond het jaar 1000 moet hebben gelegen. De kerk is vermoedelijk in de eerste 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.



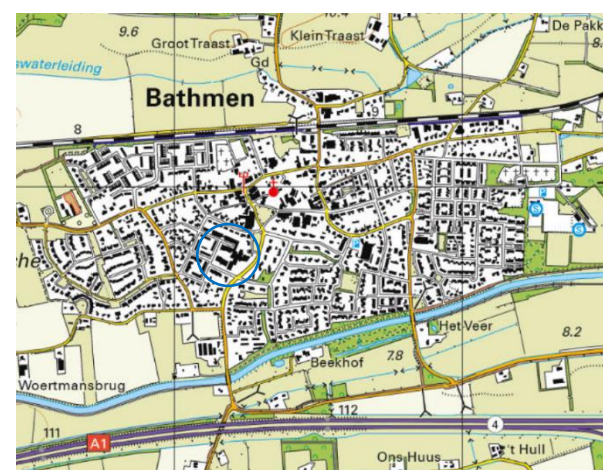
ca. 1900



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](https://deventer.nl/omgevingsvisie).

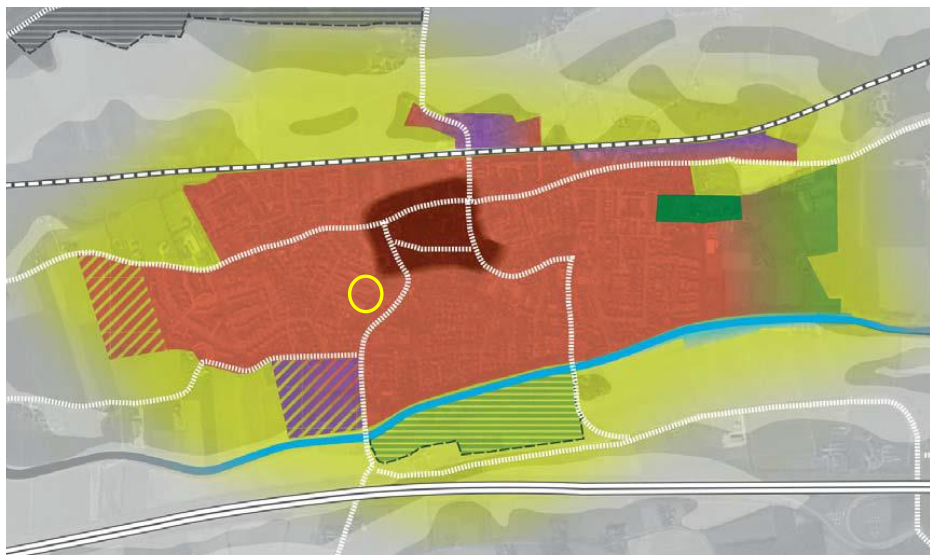


Fig. 5. Bathmen in de Omgevingsvisie Deventer

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 is<sup>1</sup>. 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.

<sup>1</sup> 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.

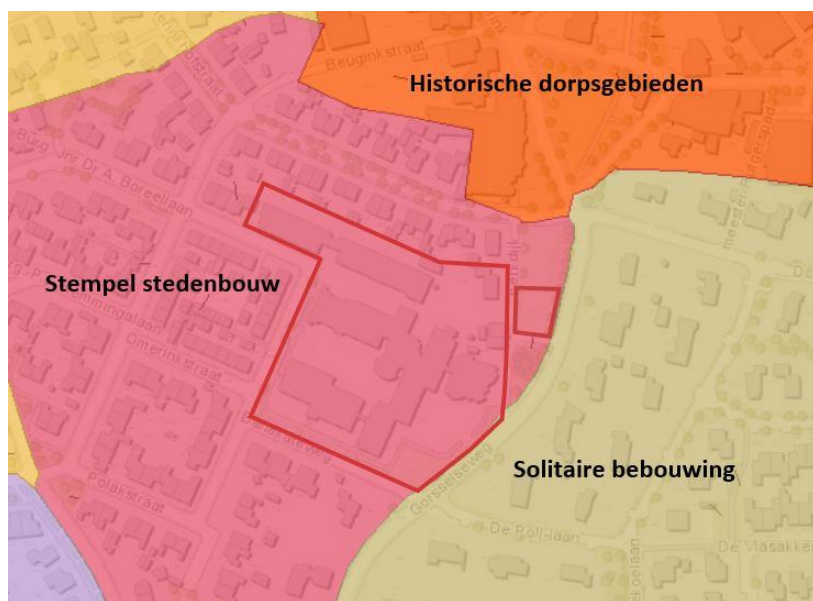


Fig.7. Uitsnede Welstandsnota

### 3.7 Groen

Het Groenbeleidsplan gemeente Deventer geeft in algemene zin aan dat minimaal 75 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub> 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 Gorsseweweg 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.

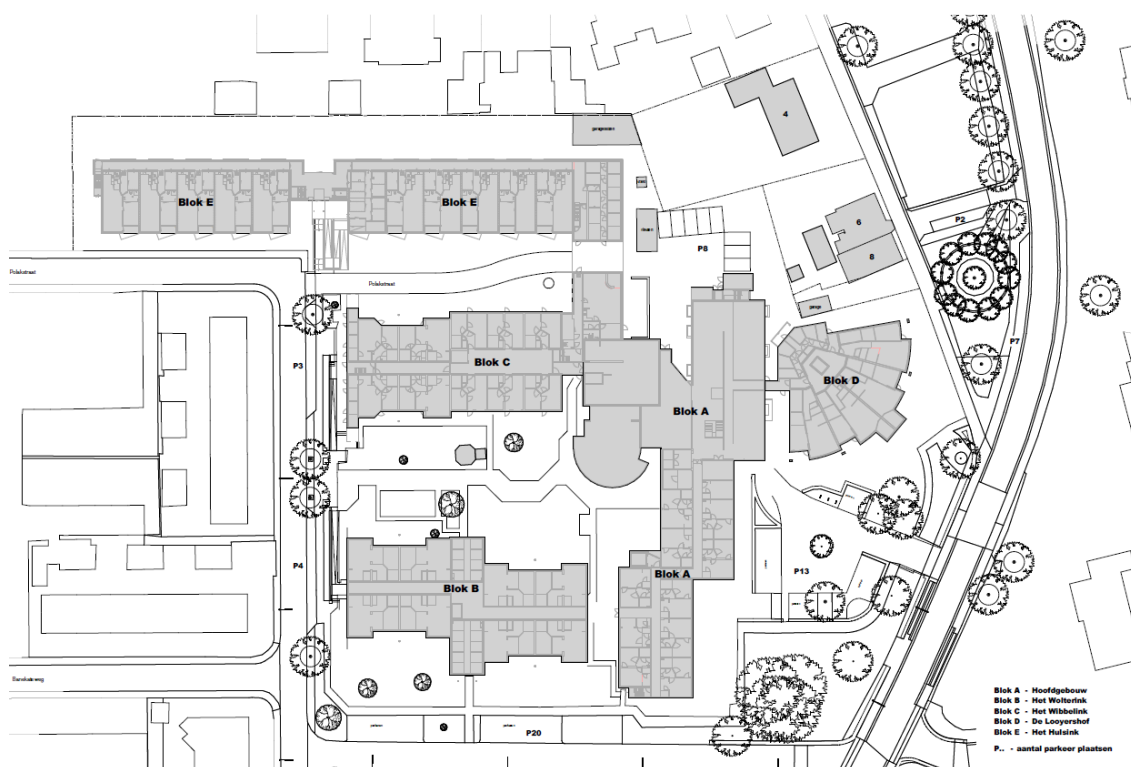


Fig.8. Bestaande situatie 't Dijkhuis

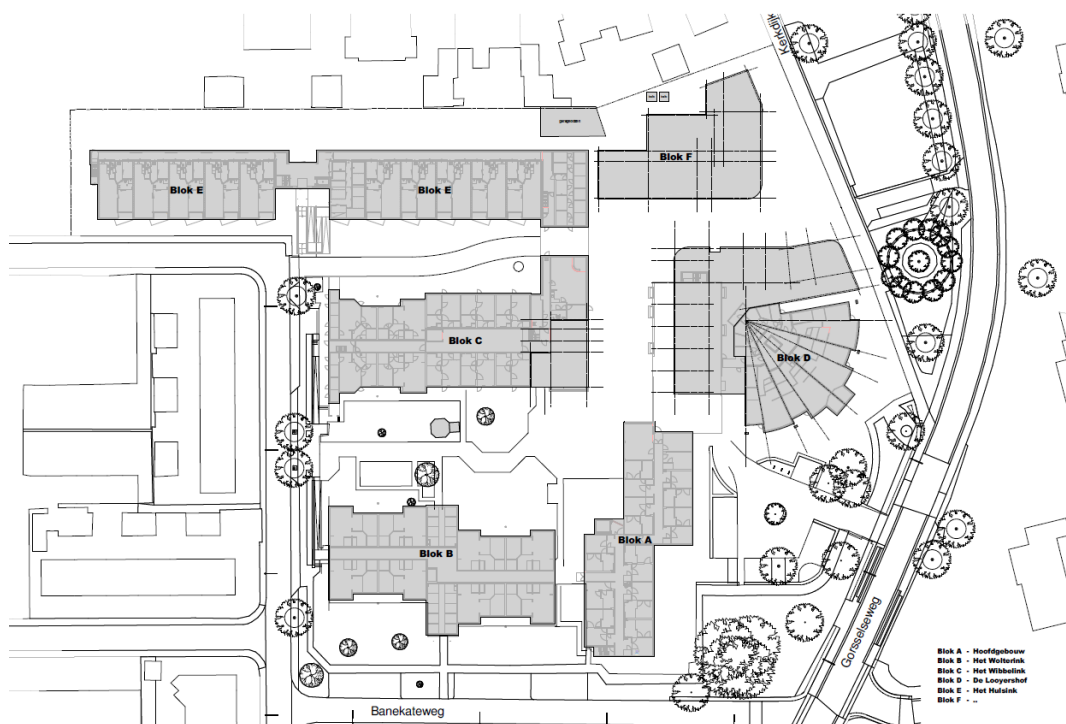


Fig.9. Hoofdropzet stedenbouwkundig plan



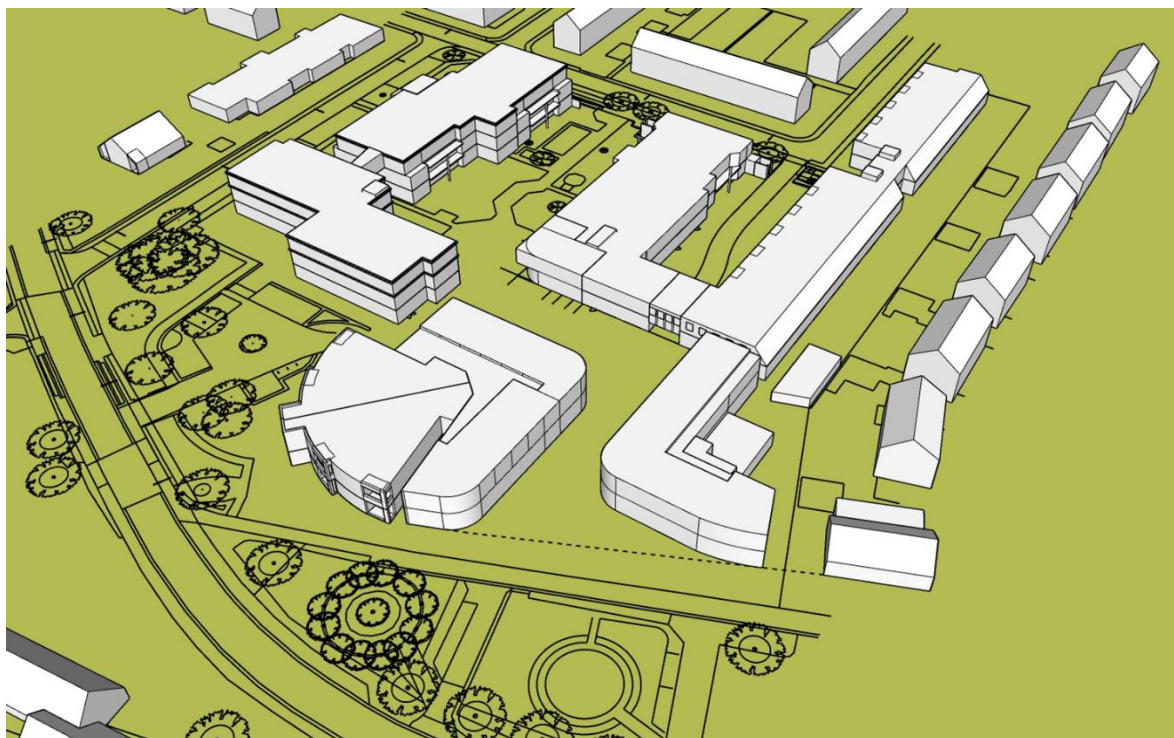
Stedenbouwkundig wordt in het plan de nieuwbouw ingepast in de ruimtelijke structuren die hier aanwezig zijn: de orthogonale opzet van het complex wordt doorgezet richting Kerkdijk. Aan de Kerkdijk schikt de nieuwbouw zich in de rooilijn en de maat en schaal van de bebouwing in de omgeving (twee bouwlagen).

#### **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](http://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 hoofdontsluiting 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot. De website [www.lokaalhout.nl/](http://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 CO<sub>2</sub>. 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](http://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 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m en onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> 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 leefkwaliteit 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 ontwikkelingen 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](http://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



## MEMO

Van : M.J.A. van Beek  
Aan : Gemeente Deventer  
Betreft : uitgangspunten en doelstelling voorgenomen planontwikkeling  
Datum : 26 juli 2019

---

### 1. Aanleiding: Intakegesprek gemeente Deventer

Op maandag 16 juli 2019 heeft een intakegesprek met de gemeente Deventer plaatsgevonden, waarin de initiatiefnemer uitleg heeft gegeven over de voorgenomen bouwplannen voor Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis in Bathmen.

#### Aanwezigen:

mevr. Carolien Voogt - gemeente Deventer  
mevr. Annemiek Oosterwegel - gemeente Deventer  
dhr. Ad Anker - gemeente Deventer  
mevr. Jackie van Beek - directeur/bestuurder 't Dijkhuis Bathmen, initiatiefnemer,  
dhr. Michiel Mondria – Mondria Advies  
dhr. Leo ter Beke – Grunstra Architecten bna.

Bijgaande oplegger bevat een nadere plantoelichting en motivatie van het initiatief, aanvullend op de tevens toegestuurde presentatie. Beide documenten zijn als bijlagen toegevoegd aan de Aanvraag Vooroverleg 2019 en zijn inhoudelijk in het intakegesprek van 16 juli aan de orde gesteld.

### 2. Inleiding

Woon-, Zorg- en Dienstencentrum 't Dijkhuis aan de Gorsselseweg 2 te Bathmen 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 (aan de aan haar gelieerde) Stichting 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. In het vervolg van deze notitie wordt niet over de stichtingen afzonderlijk gesproken, maar over 't Dijkhuis.



Voor '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.

Het hoofdgebouw is in de loop van de tijd aangepast en uitgebreid. De belangrijkste daarvan zijn:

1. Renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw van het uit 1969 daterende verzorgingshuis in 1993
2. Toevoeging van totaal 32 aanleunwoningen gekoppeld aan 't Dijkhuis in 1993, na sloop van 11 aanleunwoningen
3. Nieuwbouw van 21 ouderenappartementen en 3 grondgebonden ouderenwoningen plus toevoeging van algemene ruimten, dagbestedingsruimte en ruimte voor Kortdurend verblijf in 2002; de 3 grondgebonden woningen zijn inmiddels in 2017 verkocht
4. Realisatie van een verpleegafdeling (afdeling Banekate) in twee fasen op het dak van het zorgcentrum en één van de gebouwen met aanleunwoningen, te weten in 2009 en 2014

De locatie bestaat uit drie hoofdonderdelen:

- 76 WTZi-plaatsen, waarvan 6 bestemd voor tijdelijk verblijf (eigendom 't Dijkhuis)
- 54 zorgappartementen die verhuurd worden (eigendom SBSB)
- Algemene voorzieningen, restaurant en ontmoetingsruimte (eigendom 't Dijkhuis)

De afgelopen jaren heeft 't Dijkhuis de woningen aan de Kerkdijk 4, 6 en 8 aangekocht met het oog op het af kunnen ronden van de uitbreiding van de nieuwbouw uit 1993 aan de voorzijde. Deze woningen worden op dit moment verhuurd op basis van een tijdelijk huurcontract. In een eerder stadium is voor dit gebied een visie ontwikkeld met een gezondheidscentrum voor Bathmen en daarnaast een aantal appartementen. Deze visie is inmiddels echter achterhaald.

In de voorliggende notitie wordt het voorgenomen huisvestingsplan voor de vernieuwing van 't Dijkhuis nader toegelicht. Hiervoor worden in paragraaf drie de doelstellingen en kaders van het plan beschreven. In paragraaf vier wordt ingegaan op de doelgroepen waarin het aanbod moet gaan voorzien. Vervolgens wordt in paragraaf vijf het plan beknopt beschreven. Tenslotte wordt in paragraaf zes ingegaan op de stedenbouwkundige afwegingen.



### 3. Uitgangspunten en kaders

De volgende doelstellingen worden met het huisvestingsplan nagestreefd:

1. Het aantal wooneenheden blijft minimaal gelijk
2. Een gevarieerd huisvestingsaanbod in meerdere prijsklassen voor de doelgroep met een laag, modaal en bovenmodaal inkomen; de nadruk ligt hierbij op het aanbod voor de doelgroep met een laag of modaal inkomen
3. Iedere zorgvraag moet in elk appartement geleverd kunnen worden; de locatie vormt een leefgemeenschap met deelgemeenschappen die op een ongedwongen wijze vormkrijgen
4. Dementiezorg wordt, in aanvulling hierop, geboden in een beschutte setting op de eerste verdieping met een daktuin en goede verbinding tot de beschutte tuin; deze setting is (uitsluitend) bedoeld voor cliënten die vanwege hun specifieke zorgvraag baat hebben bij een dergelijke, meer afgezonderde omgeving en is zeker niet voor iedere bewoner met dementie bedoeld
5. Er is gelegenheid voor kortdurend verblijf in een geclusterde, hotelachtige setting
6. Het huidige complex, dat bestaat uit meerdere bouwdelen, wordt meer tot een geheel gebracht, onder andere door de buitenruimten met elkaar te verbinden en het geheel te verbeteren, zodat een meer parkachtige setting ontstaat
7. De ruimtes voor ontmoeten, activiteiten en dagbesteding worden geoptimaliseerd en in aantal uitgebreid
8. 't Dijkhuis heeft een functie voor het dorp en maakt letterlijk en figuurlijk een verbinding met de Brink; de entree en het restaurant zijn hierop georiënteerd en goed zichtbaar vanaf de Kerkdijk en de Gorsselseweg
9. Facilitaire ruimten worden vernieuwd en geoptimaliseerd; met name het deel achter het restaurant

Afgeleid van de doelstellingen gelden de volgende meer kwalitatieve randvoorwaarden:

- De volledige huisvesting wordt, in samenhang met het meerjarenonderhoudsplan, vernieuwd en gemoderniseerd
- De zorgfunctie van 't Dijkhuis heeft geen stigmatiserende uitstraling; iedereen voelt zich welkom en thuis; huisvesting dient de cliënt en passende zorg is daarbij een vanzelfsprekend gegeven; elk appartement beschikt tenminste over individueel sanitair
- Het complex heeft een uitnodigende, eigentijdse, lichte uitstraling en benadrukt daarin de verbondenheid met de lokale gemeenschap; de herkenbaarheid van het gebouw wordt bevestigd in



enkele markante elementen in de vormgeving die de visie en de kernwaarden van de organisatie uitdragen: rationeel, adequaat, maar ook authentiek en warm

- Bij de vernieuwing wordt in ieder geval gestreefd naar optimale toepassing van duurzame materialen die bij sloop zoveel mogelijk herbruikbaar zijn, toepassing van energiebesparende (of opwekkende) maatregelen en voldoende ventilatie voor een zo optimaal mogelijk binnenklimaat; maatregelen worden zodanig toegepast dat sprake blijft van een haalbare exploitatie
- Het behoud van een voldoende evenwichtige verhouding tussen zorgvragers en niet-zorgvragers is van belang bij het toewijzen van de woningen van Stichting Beheer Seniorwoningen Bathmen; dit uitgangspunt neemt niet weg dat vanwege een toenemende vraag naar zorg- en ondersteuningsvormen zoals die vanuit 't Dijkhuis geboden wordt, wel sprake kan zijn van een intensivering van de zorgverlening in zorgwoningen
- Het huisvestingsaanbod omvat een sociaal deel en een gedeelte voor de doelgroep met een modaal of bovenmodaal inkomen
- Eenheden voor tijdelijk verblijf vormen een geclusterd gastenverblijf met een aankleding op het niveau van een degelijk dorpshotel
- Er wordt een leefgemeenschap geboden met in de nabijheid van alle zorgappartementen ontmoetingsruimten die naar behoefte benut kunnen worden; onder andere de specifieke zorgvraag van de cliënt kan hierbij een criterium zijn
- Binnen en tussen gebouwdelen wordt zodanig ruimte gecreëerd dat dit rust, zicht, overzicht en veiligheid uitstraalt en helpt gebruikers beter te oriënteren; het bestaande zorggebouw wordt meer geïntegreerd door te zorgen voor betere verbindingen tussen alle gebouwdelen
- De inrichting en structuur van het gebouw gaan uit van een open setting; er zijn, behoudens het beschutte cluster voor de meest intensieve en kwetsbare psychogeriatrische zorgvragers, in principe geen afgesloten gebouwdelen; het beleid gaat uit van het beperken en niet van het uitsluiten van risico's
- Techniek en ICT worden ingezet om de uitgangspunten van een setting te bereiken en bewerkstelligen daarmee een zo groot mogelijke veiligheid van zorgvragers met minimale vrijheidsbeperking
- Het restaurant is een centrale ontmoetingsplaats in het gebouw voor cliënten, mantelzorgers, medewerkers, vrijwilligers en buurtbewoners; in het restaurant kunnen kleine consumpties worden afgenomen en kunnen dagelijks vers bereide maaltijden worden geserveerd
- Er is een ruimte ingericht voor sport en bewegingstherapieën en er is een verkooppunt waar basislevensmiddelen kunnen worden aangeschaft
- Het gebouw voorziet in voldoende (centrale en decentrale) bergruimte voor voorraden, was, afval, zorg hulpmiddelen en vervoersmiddelen





#### 4. Doelgroepen

De volgende doelgroepen worden onderscheiden vanuit het principe dat iedereen uit Bathmen en de omliggende kernen die een zorgvraag heeft in het dorp kan blijven wonen:

- **Wonen** met ondersteuning of een lichte zorgvraag (geen indicatie; Wmo, Zvw )
- **Wonen** met een intensieve zorg- en ondersteuningsvraag (Zvw en Wlz – VPT of MPT)
- **Verblijf** met een intensieve zorg- en ondersteuningsvraag met een algemene of psychogeriatrische grondslag (Wlz exclusief behandeling)
- **Verblijf** met een intensieve zorg- en ondersteuningsvraag met een somatische grondslag (Wlz inclusief behandeling)
- **Verblijf** met een intensieve zorg- en ondersteuningsvraag met een psychogeriatrische grondslag (Wlz inclusief behandeling)
- **Tijdelijk verblijf** vanwege een tijdelijke zorgvraag (eerstelijnsverblijf)
- **Tijdelijk verblijf** vanwege respijtzorg
- **Tijdelijke verblijf** vanwege een palliatieve zorgvraag (hospicekamer)

#### 5. Planbeschrijving (plus toelichting op de schetsen)

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 ruimten op de begane grond
- Verplaatsen van beschut wonen voor psychogeriatrische zorgvragers naar de eerste verdieping
- Optimalisatie indeling van de tweekamerappartementen in het hoofdgebouw en bouwdeel 't Wibbelink, en toevoegen van vier 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

Onderstaand zijn de belangrijkste maatregelen nader inhoudelijk geduid.



#### *Nieuwbouw zorgappartementen, facilitaire ruimten en beschut wonen voor psychogeriatrische zorgvragers*

Op het perceel aan de Kerkdijk worden in totaal negen (vrije sector) zorgappartementen gerealiseerd.

- Dit betreft in totaal negen appartementen in een op zichzelf staand appartementengebouw ter hoogte van het huidige adres Kerkdijk 4
- Op de eerste verdieping van het nieuw te realiseren restaurant en facilitaire ruimten worden elf studio's, een huiskamer en dakterrassen gerealiseerd. In de vormgeving van het restaurant en deze appartementen wordt aangesloten op het ontwerp van de acht al bestaande appartementen aan de Kerkdijk (bouwdeel Looyershof)

#### *Verbetering verblijfskwaliteit Wlz-cliënten*

De tweekamerappartementen in het hoofdgebouw en het Wlz gedeelte in bouwdeel 't Wibbelink zijn circa 45 m2 groot. Deze voldoen aan de huisvestingsbehoefte maar behoeven een facelift, verbetering van de toegankelijkheid in het algemeen en de badkamers in het bijzonder (die vergroot moeten worden) en daarnaast vernieuwing van de pantry's.

Afdeling Banekate bestaat uit studioappartementen met overwegend gedeeld sanitair. Het plan voorziet hier in het realiseren van totaal 16 tweekamerappartementen met individueel sanitair. Dit – samen met de sloop van een deel van bouwdeel A ter plaatse van de hoofdentree – leidt tot een vermindering van de capaciteit in dit gebouwdeel. Deze afname wordt onder andere gecompenseerd door vier appartementen van SBSB te transformeren tot appartementen voor Wlz-cliënten en door nieuwbouw van in totaal vijftien Wlz-plaatsen (vier aan bouwdeel 't Wibbelink en elf boven de nieuwbouw van het restaurant en de facilitaire ruimten aan de Kerkdijk).

#### Vernieuwing en deels nieuwbouw van de ontmoetingsruimten, kantoren en facilitaire ruimte

Het restaurant, de kantoren en de facilitaire ruimten worden nieuwgebouwd. Hierdoor wordt de restaurantfunctie verbonden met het dorp. Het huidige restaurant en het deel van het hoofdgebouw waar nu de hoofdentree, de foyer en veel kantoren en facilitaire ruimten zijn gesitueerd, wordt gesloopt. Fysiek ontstaat er hierdoor een knip tussen de resterende delen van het hoofdgebouw en de bouwdelen 't Wolterink en 't Wibbelink. Er wordt op alle verdiepingen tussen alle bouwdelen een verbinding gerealiseerd.

#### Clustering plaatsen voor tijdelijke opvang

Op de afdeling Banekate zal in aanvulling op de realisatie van zestien tweekamerappartementen, voorzien worden in clustering van zes plaatsen voor kortdurend verblijf door een facelift van de bestaande studioappartementen.



## 6. Stedenbouwkundige afwegingen

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. Deze stedenbouwkundige kwaliteitsslag is een van de pijlers van het voorliggende ontwikkel-scenario van 't Dijkhuis. Doel is waardecreatie voor de lange termijn.

### Relatie met De Brink

De Brink kan worden beschouwd als het dorpscentrum van Bathmen. Het is een levendig gebied met winkels en horeca.

Hoofdentree en ontmoetingsruimten van 't Dijkhuis zijn nu van het dorpscentrum "afgekeerd". De recreatiezaal is zelfs geheel door eigen bebouwing van 't Dijkhuis omsloten, als gevolg van uitbreidingen van de afgelopen decennia.

Het is zoals in het voorgaande reeds aangegeven een uitdrukkelijke wens van 't Dijkhuis om de nieuw te realiseren ruimte(n) voor ontmoeten (met buitenruimten) en een nieuwe hoofdentree richting De Brink te oriënteren en het woonzorgcentrum zo beter in het dorpscentrum van Bathmen te verankeren. Gedacht wordt aan een ontmoetingsplein met goede zichtbare verbindingen met de aangrenzende openbare ruimte. Stedenbouwkundig wordt dit gezien als een duidelijke kwaliteitsimpuls.

### Meer openheid en transparantie

Vanwege meerdere latere uitbreidingen van het oorspronkelijke zorgcentrum, is het middengebied van het complex "dichtgeslibd". De uitbreiding van Looyershof, een kwartrond bouwdeel met huurwoningen, is zelfs pal voor het hoofdgebouw van 't Dijkhuis gebouwd, waardoor het uitzicht van gebruikers en bewoners van het zorgcentrum wordt belemmerd en een rommelig binnengebiedje is ontstaan zonder meerwaarde.

Onderdeel van het (ver)nieuwbouwplan is het amoveren van oudere bouwdelen in het middengebied, inclusief recreatiezaal en een deel van het hoofdgebouw van 't Dijkhuis, waardoor op de locatie letterlijk meer openheid en transparantie ontstaat. Het is de intentie dat in de toekomstige situatie de bestaande en nieuwe bouwdelen voor wonen, zorg en welzijn door mooi ingerichte, openbaar toegankelijke buitenruimten worden verbonden.



### Minder volumineus

De huidige bebouwingsdichtheid van 't Dijkhuis is hoog, bouwdelen staan zoals beschreven dicht op elkaar. Dit stedelijke beeld wordt versterkt door het 3-laagse hoofdgebouw in het hart van het zorgcentrum.

De nieuwbouw moet een dorps karakter krijgen en wat schaal en maat betreft aansluiten op de omgeving. Alle nieuwbouw wordt 2-laags, ook de vervangende nieuwbouw van een deel van het hoofdgebouw, tegen de achterzijde van het kwartrond bouwdeel met huurwoningen. Bewust wordt niet de hoogte gezocht of naar een grotere intensivering van de bebouwingsdichtheid gestreefd, hoewel dit vanuit de behoefte en de wachtlijsten plausibel zou zijn. In het voorliggende bouwiniatief ontstaat er balans tussen kwaliteit en omvang en zijn aantallen zorgplaatsen en woningen voldoende voor een gezonde exploitatie en in balans met de openbare ruimte. Het geheel krijgt, na realisatie, het kenmerk van een kleinschalige woonomgeving waar tevens intensieve zorg wordt geboden.

### **Bouwfasering en planning**

De initiatiefnemer heeft een zorgvuldig uitvoeringstraject ontworpen, met gefaseerde nieuwbouw en renovatie gedurende, volgens de huidige planning, de jaren 2021 t/m 2024 (uitvoering in ruim 3 jaren). In de bijgevoegde presentatie, waarnaar wij graag verwijzen, is deze fasering aangegeven, met uit te voeren deelprojecten en de omvang hiervan.

De bouwfasering is zorgvuldig uitgewerkt. Door eerst nieuwbouw toe te voegen ontstaat er wisselcapaciteit om bewoners te verhuizen. Daardoor kan zonder tijdelijke huisvesting het plan gefaseerd gerealiseerd worden. Tijdelijke huisvesting is kostbaar en bovendien is er geen plaats op de grond van 't Dijkhuis of daarbij om deze te situeren. De fasering heeft als uitgangspunt dat bewoners maximaal 2 maal verhuizen, eenmaal naar de wisselplaatsen en daarna weer terug. Voor de bewoners met een intensieve dementie zorgvraag is uitgangspunt dat zijn maar één keer hoeven te verhuizen. Verder is een belangrijk uitgangspunt dat de capaciteit op peil blijft. Dit vanwege de grote vraag en daarnaast met het oog op continuïteit van de organisatie en exploitatie (tijdelijk teruggaan in capaciteit leidt tot minder inzet van personeel dat niet tijdelijk uit dienst kan).

### **Verduurzaming**

#### Renovatie

De bestaande zorggebouwen van 't Dijkhuis worden niet alleen functioneel verbeterd, maar ook wordt een verduurzamingslag gemaakt. Dit houdt concreet in:

- na-isolatie van de begane grond vloer en toepassen triple glas/verbeterd dubbel glas;
- decentralisatie van de warmtewekking;



- gasloos maken: toepassing warmtepomp in combinatie met Climarad verwarming/-koeling/ventilatie en PV-panelen.

### Nieuwbouw

De nieuw te bouwen woningen, facilitaire ruimten en zorgstudio's worden gasloos gebouwd en zullen voldoen aan de BENG-eisen 2020.

### Klimaatadaptatie

De nieuwe openbare buitenruimten worden klimaatadaptief ingericht. Hiervoor wordt een landschapsarchitect ingeschakeld. Klimaatadaptief houdt in dit verband in: gebruik van natuurlijke en circulaire materialen en een doordacht plan voor waterirrigatie en –buffers.

### **Communicatie**

De planvorming voor 't Dijkhuis is nog niet voldoende inhoudelijk gecommuniceerd met (vertegenwoordigers van) cliënten, medewerkers en omwonenden, omdat de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek pas recent intern is vastgesteld.

Uit oogpunt van goed omgevingsmanagement zullen alle geledingen, omwonenden en dorpsbewoners uiteraard zorgvuldig worden geïnformeerd over het bouwinitiatief, echter in overleg met de gemeente en pas nadat de gemeente Deventer een formele reactie op de Aanvraag Vooroverleg heeft gegeven.

Wij vragen u daarom de formele reactie op de Aanvraag Vooroverleg nog niet openbaar te maken.







## Inleiding

*In het najaar van 2019 heeft 't Dijkhuis de vernieuwingsplannen gepresenteerd voor de nieuwbouw van tien zorgwoningen en de nieuwbouw en renovatie van het woon-zorg- en dienstencentrum.*

Inmiddels is het Definitief Ontwerp (DO) gereed. Op basis hiervan wordt bij de gemeente Deventer om toestemming gevraagd om de plannen uit te mogen voeren. In deze nieuwsbrief informeren wij u over deze procedure en de vervolgstappen inclusief de voorlopige planning van de uitvoering van het huisvestingsplan.

## Informeren

Wij begrijpen dat onze plannen omvangrijk zijn. Daarom vinden wij het belangrijk om betrokkenen en andere belanghebbenden telkens goed te informeren. Om die reden nemen wij u graag stap voor stap mee in het vervolg van de planontwikkeling. Vanwege de beperkingen door de coronapandemie kan dit helaas niet volledig in de voor 't Dijkhuis gebruikelijk vorm

van een rechtstreekse dialoog. Er vindt wel regelmatig overleg plaats met de klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers van mensen die in de directe omgeving van 't Dijkhuis woonachtig zijn en met de gemeente Deventer.

---

Graag vernemen wij uw reactie op of eventuele vragen over onze plannen: [info@hetdijkhuis.nl](mailto:info@hetdijkhuis.nl). In de verdere planuitwerking zullen we hier zoveel mogelijk rekening mee proberen te houden.

---

## Onderwerpen in deze nieuwsbrief

1. Het Plan
2. Bestemmingsplanprocedure
3. Planuitvoering
4. Planning
5. Communicatie



Een gevarieerd huisvestingsaanbod dat beschikbaar is in prijsklassen voor bewoners met een laag, modaal en bovenmodaal inkomen

Nieuwbouw van tien zorgwoningen aan de Kerkdijk

Dementiezorg vindt gedeeltelijk beschut plaats; er is een daktuin en een goede verbinding tot de belevingstuin; hier wonen cliënten die vanwege hun zorgvraag baat hebben bij een meer afgezonderde omgeving

Een geclusterd gastenverblijf met de uitstraling van een degelijk dorps hotel

De nieuwbouw heeft een uitnodigende, eigentijdse, lichte uitstraling en benadrukt daarin de verbondenheid met de lokale gemeenschap; door buitenruimten met elkaar te verbinden ontstaat een parkachtige omgeving

Het restaurant wordt een centrale ontmoetingsplaats voor cliënten, mantelzorgers, medewerkers, vrijwilligers en buurtbewoners

Iedere zorgvraag kan in elk appartement geleverd worden; het gehele huis vormt een leefgemeenschap met daarbinnen deelgemeenschappen

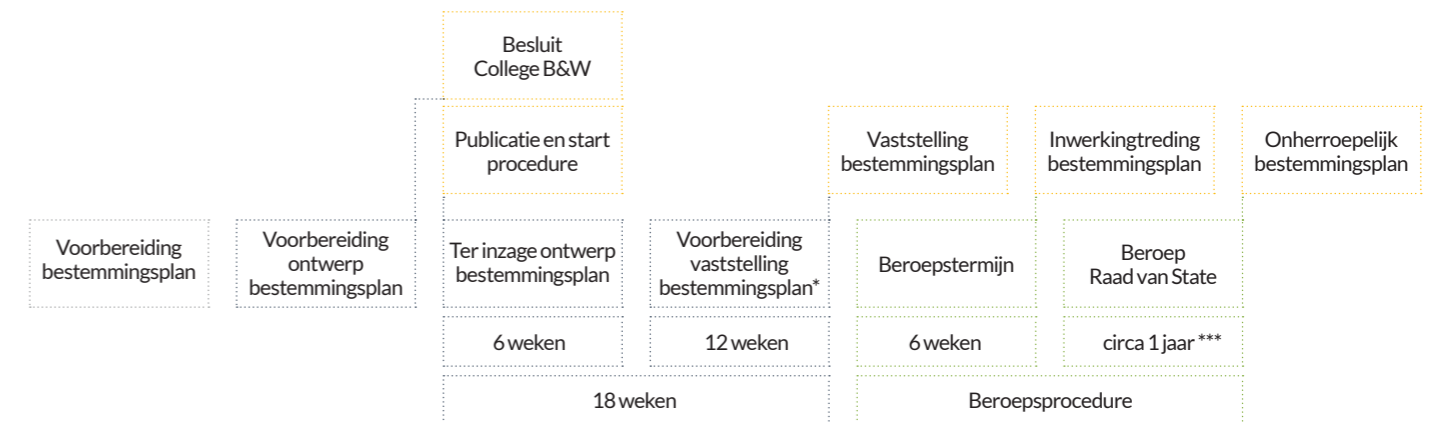
Er wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen die bij sloop herbruikbaar zijn; er worden energiebesparende maatregelen genomen en er is voldoende ventilatie voor een optimaal binnenklimaat

## Het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een gemeentelijk document dat als leidraad dient voor wat er op een bepaalde locatie gebouwd kan worden. Het gaat hierbij om gebouwfuncties (wonen, zorg, horeca) en de eisen waaraan een gebouw moet voldoen (denk aan oppervlak en bouwhoogte).

De plannen van 't Dijkhuis passen niet volledig binnen het huidige bestemmingsplan. Om die reden wordt een verzoek voorbereid om het bestemmingsplan te wijzigen. Dit is een veel voorkomende procedure omdat bij het opstellen van een bestemmingsplan nooit in alle specifieke toekomstige situaties voorzien kan worden.

- \* verwerken zienswijzen
- \*\* geen wettelijke termijn
- \*\*\* indien CHW van toepassing: 6 maanden



## Procedure

Een wijziging van het bestemmingsplan verloopt volgens de procedure die is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Onderdeel van deze procedure is het goed informeren van belanghebbenden en hen in de gelegenheid stellen tot het geven van een reactie of het stellen van vragen.

wordt dit plan gepubliceerd. De plannen zijn dan in te zien in de Staatscourant, bij de gemeente Deventer en op de website: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Op deze plannen kan (opnieuw) gereageerd worden.

De informatie in deze nieuwsbrief is daarom onderdeel van de met de gemeente Deventer afgesproken procedure om het bestemmingsplan te wijzigen. Naar aanleiding hiervan kunt u desgewenst per e-mail of per post op onze plannen reageren. Uw reactie wordt door ons verwerkt in het (ontwerp) bestemmingsplan.

Nadat de eventueel binnengekomen reacties zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt door de gemeente gepubliceerd met daarbij het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad. Na publicatie kan gedurende zes weken in beroep gegaan worden. Indien geen beroep wordt aangetekend, dan treedt het bestemmingsplan één dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Het bestemmingsplan is dan onherroepelijk.

Vervolgens zal door de gemeente Deventer met het ontwerp bestemmingsplan ingestemd worden en



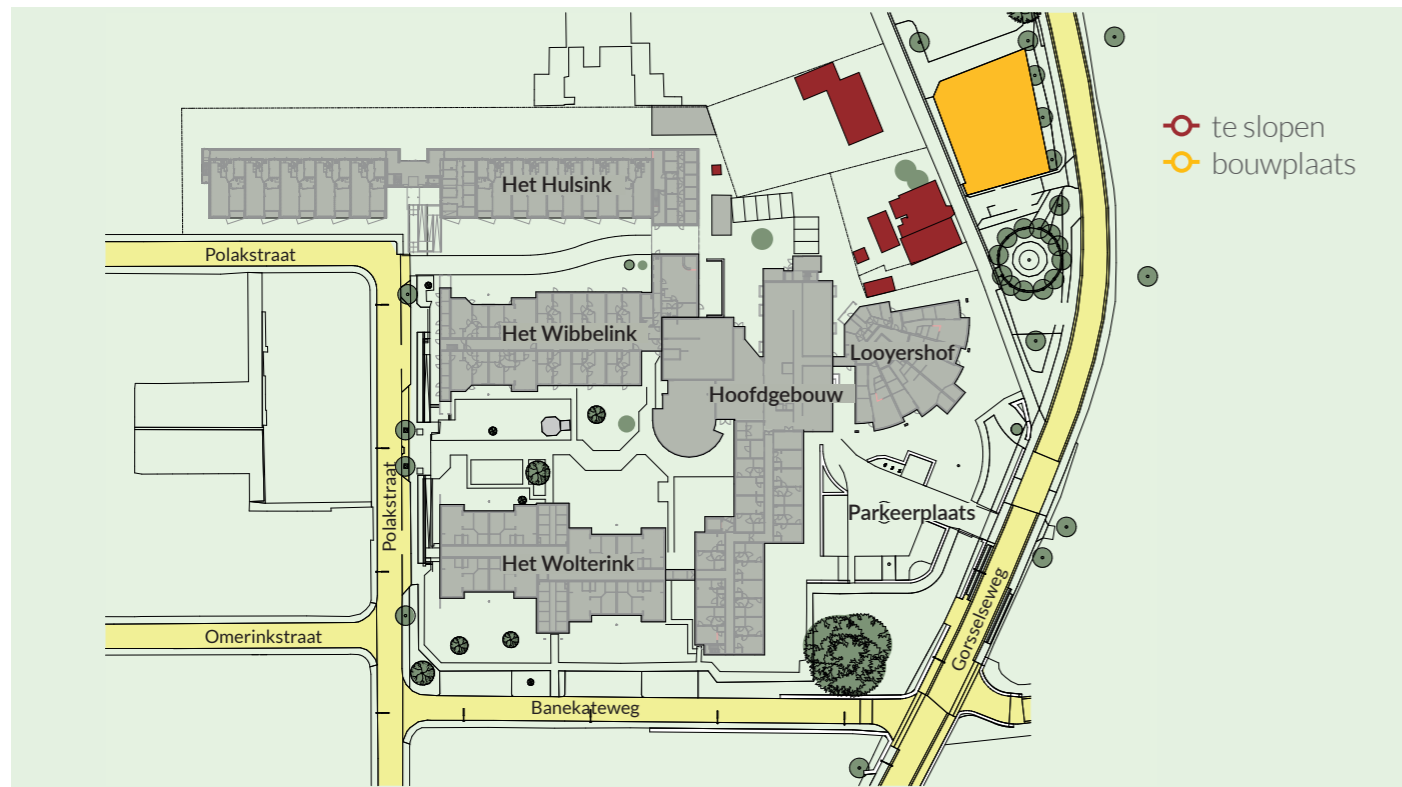
## Ontwerp en omgeving

De planontwikkeling van het Huisvestingsplan 't Dijkhuis bevindt zich in de fase Definitief Ontwerp. Het ontwerp is zo goed als klaar, maar er is nog geen definitief plan. Op basis van het DO start de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast begint de planuitwerking met aannemers om tot een bouwprijs te komen.

De omgeving van het vernieuwde Dijkhuis moet een groene, parkachtige omgeving worden.

In het ontwerp is rekening gehouden met een goede toegankelijkheid van de gebouwen. Daarnaast worden groenzones, waterberging en natuur-inclusieve voorzieningen aangelegd om de omgeving geschikt te maken voor veranderende omstandigheden vanwege klimaatverandering.

*'t Dijkhuis wil de omgeving duurzaam, groen en toegankelijk maken, zodat het er goed wonen, werken en ontmoeten is!*



Afbeelding van de huidige situatie van 't Dijkhuis

## Sloop drie woningen Kerkdijk

Vooruitlopend op de bouwactiviteiten zal in het eerste kwartaal van 2021 de sloop van drie huizen aan de Kerkdijk plaatsvinden. Dit is een noodzakelijk onderdeel van het plan. Op deze plek zal de nieuwe hoofdentree en de uitbreiding met tien zorgwoningen gebouwd gaan worden. In de plattegrond zijn de te slopen woningen **rood** gemarkeerd.

## Inrichting bouwplaats

Voor de bouwwerkzaamheden wordt op eigen terrein aan de Kerkdijk een bouwplaats ingericht. Op de plattegrond is de bouwplaats **geel** gemarkeerd. De bouwplaats wordt gebruikt voor plaatsing van bouwketen, opslag en parkeren.

De definitieve inrichting van de bouwplaats gebeurt in nauw overleg met de gemeente Deventer. Onderdeel van de planvorming is het opstellen van een veiligheidsplan door de aannemer.

## Bouwverkeer

Met de gemeente Deventer worden afspraken gemaakt over de routes die door het bouwverkeer gevolgd moeten worden voor de aan- en afvoer van onder andere bouwmaterialen. Uitgangspunten voor bouwverkeer zijn: snelste route heen en terug, niet door het dorp en zo weinig mogelijk overlast voor omwonenden en medeweggebruikers. Hierover wordt u door ons tijdig en uitgebreid nader geïnformeerd.

De uitvoering van het huisvestingsplan is verdeeld in vier bouwfases.

## Fase 1

### Kerkdijk

Nieuwbouw van tien zorgwoningen. Gedurende de daarop volgende bouwfases zullen deze woningen gebruikt worden voor de tijdelijke huisvesting voor cliënten van 't Dijkhuis

## Fase 2

### Hoofdgebouw

Sloop van het huidige entreegebouw

Achtereenvolgende renovatie van de zorgappartementen op de begane grond en eerste verdieping

Gasloos maken van het gebouw

### De Looyershof

Nieuwbouw van hoofdentree, het restaurant, facilitaire ruimten en elf zorgstudio's inclusief een gemeenschappelijke ruimte

## Fase 3

### Hoofdgebouw

Sloop van het bestaande restaurant en de facilitaire ruimten

Vernieuwing van de tweede verdieping waarbij de huidige zit-slaapkamers worden samengevoegd tot tweekamerappartementen

### Het Wibbelink

Nieuwbouw van vier zorgappartementen

### Verbinding

Het hoofdgebouw en de gebouwdelen het Wibbelink en de Looyershof worden verbonden met loopbruggen

## Fase 4

### Het Wolterink

Vernieuwing van de tweede verdieping waarbij de huidige zit-slaapkamers worden samengevoegd tot tweekamerappartementen

### Het Wibbelink

Achtereenvolgende renovatie van de zorgappartementen op de begane grond en eerste verdieping

Nieuwbouw van vier zorgappartementen

### Het Hulsink

Samenvoegen van kantoorruimten op de eerste verdieping

# Planning op hoofdlijnen

6

Periode	Activiteiten
Q4 2020 – Q1 2021	Nieuwsbrief belanghebbenden en gelegenheid tot het geven van een reactie  Sloopmelding, kapvergunning (reeds verleend) en slopen woningen Kerkdijk  Start Bestemmingsplanprocedure  Uitwerking Technisch Ontwerp  Prijsvorming (aanbesteding)
Q2 2021- Q3 2021	Verplaatsen elektriciteitsvoorziening van 't Dijkhuis (trafo)  Vaststelling bestemmingsplan en mogelijkheid voor beroep  Procedure omgevingsvergunning voor bouwplan  Communicatiemoment met belanghebbenden over start bouw
Q4 2021 – Q4 2022	Realisatie en ingebruikname bouwfase 1
Q4 2022 – Q1 2024	Realisatie en ingebruikname bouwfase 2
Q1 2024 – Q3 2024	Realisatie en ingebruikname bouwfase 3
Q3 2024 – Q3 2025	Realisatie en ingebruikname bouwfase 4

# Communicatie

7

## Vragen en opmerkingen

Met veel belangstelling vernemen we uw eventuele vragen over en opmerkingen op onze plannen. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met uw reactie in de verdere uitwerking van de plannen.

U kunt uw vragen en opmerkingen schriftelijk naar 't Dijkhuis sturen:

Per e-mail aan: [info@hetdijkhuis.nl](mailto:info@hetdijkhuis.nl)  
Per post: Gorsselseweg 2, 7437 BE Bathmen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure ontvangen we uw reacties graag uiterlijk op vrijdag 15 januari 2021.

## Informatie

Wij zullen u gedurende de uitvoering van de plannen regelmatig op de hoogte houden door middel van nieuwsbrieven en informatie op onze website: [www.hetdijkhuis.nl](http://www.hetdijkhuis.nl).

Indien de maatregelen om het coronavirus te bestrijden dit toelaten, dan worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden informatiebijeenkomsten voor omwonenden georganiseerd. In elk zal regelmatig met de Klankbordgroep omwonenden overlegd worden.



## Fijne feestdagen!

Wij wensen iedereen heel fijne feestdagen in goede gezondheid toe.

---

Kwaliteit  
is in elkaar  
*vertrouwen*

---