

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

ontwerp bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-000451	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	09-03-2021
Datum	19-02-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
		- 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	09-03-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	02-03-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder RO	02-03-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	02-03-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-03-09

Bijlagen

01- link digitaal bestemmingsplan

02- Ontwerp raadsbesluit vaststelling 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'

B & W d.d.: 09-03-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen';
- 2 In te stemmen met het ontwerp raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen';
- 3 In te stemmen met het afzien van een ontwerp exploitatieplan;
- 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

Ja

## ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Aan de Gorsselseweg 2 in Bathmen bevindt zich woon-, zorg- en dienstencentrum 't Dijkhuis. 't Dijkhuis biedt zorg- en dienstverlening aan ouderen woonachtig in Bathmen. 't Dijkhuis wordt gefaseerd verbouwd en er vindt nieuwbouw plaats. De nieuwbouw betreft onder andere de realisatie van maximaal 10 appartementen aan de Kerkdijk. Ten behoeve van deze ontwikkeling worden drie bestaande eengezinswoningen aan de Kerkdijk 4, 6 en 8 gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt zo gesitueerd dat deze ruimtelijk aansluit op de Kerkdijk en dat een nieuwe entree van 't Dijkhuis wordt gerealiseerd.

Het grootste deel van de gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen' bestemd als 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Wonen-gestapeld'. Ter plaatse van de eengezinswoningen aan de Kerkdijk 4, 6 en 8 geldt echter alleen de functie 'Wonen'. Binnen deze functie is wonen in gestapelde vorm niet toegestaan. Ook past de nieuwbouw niet binnen de bouwvlakken. Dit betekent dat de nieuwbouw op deze locatie niet mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan is aangesloten bij het 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen'.

Op 2 februari 2021 heeft uw college het benodigde mer-besluit genomen, waarmee is bepaald dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

### Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor de verbouwing en uitbreiding van 't Dijkhuis. Hierdoor verbetert de woonkwaliteit voor cliënten van 't Dijkhuis en wordt een bijdrage geleverd aan de optimalisatie en verbetering van de zorglogistiek en dienstverlening aan zorgvragers in Bathmen.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw013-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1 en 2: in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp raadsbesluit

Het grootste deel van de gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen' bestemd als 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Wonen-gestapeld'. Ter plaatse van de eengezinswoningen aan de Kerkdijk 4, 6 en 8 geldt echter alleen de functie 'Wonen'. Binnen deze functie is wonen in gestapelde vorm niet toegestaan. Ook past de nieuwbouw niet binnen de bouwvlakken. Dit betekent dat de nieuwbouw op deze locatie niet mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen' maakt onder andere de realisatie van maximaal 10 appartementen mogelijk.

### Besluitpunt 3: af te zien van een ontwerp exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Tussen de gemeente Deventer en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de initiatiefnemer neergelegd.

### **Extern draagvlak (partners)**

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan past binnen haar ruimtelijke beleid. Zij ziet dan ook geen belemmeringen. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven dat de waterbelangen voldoende geborgd zijn.

In het najaar van 2019 heeft 't Dijkhuis de vernieuwingsplannen gepresenteerd aan omwonenden. Vanwege de beperkingen door de coronapandemie heeft 't Dijkhuis de omwonenden in december 2020 geïnformeerd over de ontwikkelingen door middel van een uitgebreide nieuwsbrief. Naar aanleiding van de nieuwsbrief heeft 't Dijkhuis één reactie ontvangen ten aanzien van parkeren aan de Polakstraat in relatie tot de bereikbaarheid van 't Dijkhuis voor vrachtwagens. Dit aandachtspunt wordt meegenomen in het vervolgtraject. Daarnaast vindt er regelmatig overleg plaats met een klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers van mensen die in de directe omgeving van 't Dijkhuis wonen.

Het ontwerp plan wordt nog ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen.

### **Financiële consequenties**

In de anterieure overeenkomst zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt omtrent het verhaal van kosten en de vergoeding van planschade. Het project wordt overigens voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd.

### **Aanpak/uitvoering**

Het ontwerp bestemmingsplan wordt na instemming door uw college gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het ontwerp bestemmingsplan kan door iedereen een zienswijze worden ingediend. Na afloop van de zienswijzentermijn neemt de raad een besluit omtrent het vaststellen van het bestemmingsplan.

Digitale verwijzing ontwerp bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'

<https://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw013-OW01>

## ONTWERP RAADSBESLUIT

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'  
**Voorstelnummer** pm  
**Raadstafel d.d.** pm  
**Raadsvergadering** pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer -pm-.

### BESLUIT

-	het bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen' vast te stellen;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen';
-	het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'

**Agendapunt**

**Voorstelnummer:** [xxxxxx]

**Team:** PRO

**Portef.houder:**

**BenW-besluit d.d.:** pm

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen' vast te stellen.;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen';
	het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

### Kern van het raadsvoorstel

Aan de Gorsselseweg 2 in Bathmen bevindt zich woon-, zorg- en dienstencentrum 't Dijkhuis. 't Dijkhuis biedt zorg- en dienstverlening aan ouderen woonachtig in Bathmen. 't Dijkhuis wordt gefaseerd verbouwd en er vindt nieuwbouw plaats. De nieuwbouw betreft onder andere de realisatie van maximaal 10 appartementen aan de Kerkdijk. Ten behoeve van deze ontwikkeling worden drie bestaande eengezinswoningen aan de Kerkdijk 4, 6 en 8 gesloopt. De nieuwe bebouwing wordt zo gesitueerd dat deze ruimtelijk aansluit op de Kerkdijk en dat een nieuwe entree van 't Dijkhuis wordt gerealiseerd.

Het grootste deel van de gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen' bestemd als 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Wonen-gestapeld'. Ter plaatse van de eengezinswoningen aan de Kerkdijk 4, 6 en 8 geldt echter alleen de functie 'Wonen'. Binnen deze functie is wonen in gestapelde vorm niet toegestaan. Ook past de nieuwbouw niet binnen de bouwvlakken. Dit betekent dat de realisatie van de nieuwbouw op deze locatie niet mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen' vast te stellen.

Voor de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan is aangesloten bij het 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen'.

### Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan voor de verbouwing en uitbreiding van 't Dijkhuis. Hierdoor verbetert de woonkwaliteit voor cliënten van 't Dijkhuis en wordt een bijdrage geleverd aan de optimalisatie en verbetering van de zorglogistiek en dienstverlening aan zorgvragers in Bathmen.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel 2017, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw013-OW01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

(BGT).

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het grootste deel van de gronden in het plangebied zijn op basis van het vigerende 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen' bestemd als 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Wonen-gestapeld'. Ter plaatse van de eengezinswoningen aan de Kerkdijk 4, 6 en 8 geldt echter alleen de functie 'Wonen'. Binnen deze functie is wonen in gestapelde vorm niet toegestaan. Ook past de nieuwbouw niet binnen de bouwvlakken. Dit betekent dat de realisatie van de nieuwbouw op deze locatie niet mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt daarom voorgesteld het bestemmingsplan 'Chw Gorsseleweg 2 Bathmen' vast te stellen.

#### *Zienswijzen*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

#### Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd.

Tussen de gemeente Deventer en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het planschaderisico bij de initiatiefnemer neergelegd.

#### Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

#### **Ketenpartners/ participatie**

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat het bestemmingsplan past binnen haar ruimtelijke beleid. Zij ziet dan ook geen belemmeringen. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven dat de waterbelangen voldoende geborgd zijn.

In het najaar van 2019 heeft 't Dijkhuis de vernieuwingsplannen gepresenteerd aan omwonenden. In december 2020 heeft 't Dijkhuis omwonenden geïnformeerd over de ontwikkelingen door middel van een uitgebreide nieuwsbrief. Daarnaast vindt er regelmatig overleg plaats met een klankbordgroep bestaande uit vertegenwoordigers van mensen die in de directe omgeving van 't Dijkhuis wonen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### **Financiële consequenties**

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,

M. Kossen

R.C. König

### **Bijlagen**

1. digitale verwijzing bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'