

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001156	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	18-05-2021
Datum	29-04-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
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	18-05-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	11-05-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder RO	10-05-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	12-05-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-05-19

Bijlagen

1 - Digitale verwijzing bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'

B & W d.d.: 18-05-2021

Besloten wordt:

- 1 Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 2 De stukken aan te bieden aan de raad;
- 3 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
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

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 is 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 passen de appartementen niet binnen de bouwvlakken. Dit betekent dat de realisatie van maximaal 10 appartementen op deze locatie niet mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 9 maart 2021 heeft u ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 18 maart 2021 tot en met 28 april 2021. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

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-VG01 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: het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen

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 passen de appartementen niet binnen de bouwvlakken. Dit betekent dat de realisatie van maximaal 10 appartementen op deze locatie niet mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitpunt 2: de stukken aan te bieden aan de gemeenteraad

Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld. De gemeenteraad is daartoe bevoegd.

Besluitpunt 3: de nota en het besluit openbaar te maken

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden.

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. 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.

Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen op de wettelijk voorgeschreven wijze. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Vanuit de omgeving is er daarmee voldoende draagvlak om door te gaan met het plan.

Financiële consequenties

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

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling door de raad, wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

Een belanghebbende kan in beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state. Als geen sprake is van schorsing, treedt het bestemmingsplan één dag na de inzage periode in werking.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2021-001156

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijzen

18 mei 2021

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen' ongewijzigd vast te stellen;
2. 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;
3. 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';
4. 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 is 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.

Op 9 maart 2021 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 18 maart 2021 tot en met 28 april 2021. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

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-VG01 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 ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: het bestemmingsplan vast te stellen

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld. De gemeenteraad is daartoe bevoegd.

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).

Besluitpunt 4: vaststellingsbesluit en vastgesteld bestemmingsplan ter inzage leggen

Het raadsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan worden 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan treedt in werking één dag na de inzagetermijn van het vastgestelde bestemmingsplan.

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.

Het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen op de wettelijk voorgeschreven wijze. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Vanuit de omgeving is er daarmee voldoende draagvlak om door te gaan met het plan.

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 Gemeentebled 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.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'
Voorstelnummer 2021-001156
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 mei 2021, nummer 2021-001156.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen' ongewijzigd vast te stellen;
- 2 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;
- 3 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';
- 4 Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

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

A. Kerver

R.C. König

Digitale verwijzing vastgesteld bestemmingsplan 'Chw Gorsselseweg 2 Bathmen'

<https://deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw013-VG01>