

Raadsvoorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
1 februari 2022

agendapunt
3

bijlage(n) ter inzage
5

rol raad
Ter besluitvorming

soort document
Raadsvoorstel en -besluit

voorbereidende vergadering
12 april 2022

agendapunt

raadsvergadering
26 april 2022

agendapunt

onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Dieren-Zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40.

INHOUD VOORSTEL

- Vaststellen Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen, beiden behorende bij het besluit tot vaststelling bestemmingsplan Dieren-Zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40;
- vaststellen bestemmingsplan Dieren-Zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40, conform bijgevoegd ontwerpraadsbesluit.

1 Waartoe is het voorstel gedaan?

Het voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

2 Wat is de aanleiding?

Reinbouw, eigenaar van de locaties, is voornemens om op de locaties Zutphensestraatweg 20 en 40 te Dieren, zorgcomplexen te realiseren. Hiervoor zijn in april 2015, januari 2016 en juli 2020 intentieovereenkomsten afgesloten tussen Reinbouw en het college.

Het huidige leegstaande kerkgebouw aan Zutphensestraatweg nummer 20 wordt gesloopt en hier is een zorgcomplex met 18 onzelfstandige wooneenheden beoogd. Het plan voor Zutphensestraatweg 40 betreft het niet gerealiseerde gedeelte van het plan Johanneshof (gebouwd rond 2010). De aanwezige historische villa blijft behouden waarbij aan de achterzijde 2 vleugels worden aangebouwd. Dit complex biedt ruimte aan 24 onzelfstandige wooneenheden voor dementerenden. Beide locaties krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk-2. Naast de woonfunctie wordt, zowel bij de Zutphensestraatweg 20 als 40, 24 uur per dag, 7 dagen per week zorg en dagactiviteiten aangeboden. Belangrijke stedenbouwkundige uitgangspunten zijn de aansluiting van de complexen bij de historische structuur en de reeds aanwezige bebouwing van de Zutphensestraatweg.

Voor beide locaties zijn in het verleden reeds bestemmingsplannen in procedure gebracht. Door diverse redenen zijn deze niet vastgesteld. Inmiddels zijn tijden, wensen en behoeften veranderd en is er ruimte voor nieuwe ontwikkeling. De zorg voor ouderen en de daarbij passende huisvesting is door het zeer snel groeiende aantal ouderen in onze maatschappij nu relevanter dan ooit. Het gaan wonen in een verzorgingstehuis zorgt voor een doorstroming op de woningmarkt.

In de Visie Wonen, Welzijn, Zorg staat dat wij in beginsel niet meewerken aan initiatieven voor de realisatie van nieuw intramuraal vastgoed tenzij:

- o Er sprake is van een aantoonbare additionele vraag voor bijvoorbeeld specifieke doelgroep.
- o Aantoonbaar afstemming heeft plaatsgevonden met gevestigde instellingen en zorgkantoor.
- o Aantoonbaar is dat er geen overaanbod aan zorg met verblijf gaat ontstaan.
- o Er geen extra druk op de woonomgeving ontstaat.
- o De locatie planologisch inpasbaar is.

Met de monitor Wonen en Zorg van de Provincie (2016) heeft Reinbouw aangetoond dat er sprake is van extra vraag naar woningen voor ouderen met dementie en ouderen met een zwaardere somatische zorgvraag. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de enige zorgaanbieder in Rheden voor ouderen en het project voldoet aan de andere eisen. Daardoor voldoet het plan aan de kaders gesteld in de Visie Wonen, Welzijn, Zorg (2016).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 september 2021 tot en met 20 oktober 2021 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Op 13 september 2021 heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Deze is door enkele tientallen omwonenden bezocht. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen (namens meerdere belanghebbenden) ingediend.

In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is te zien hoe met de zienswijzen is omgegaan en of het aanleiding vormt om het plan aan te passen. Enkel waar dit in de Nota van zienswijzen specifiek is gemeld, leiden zienswijzen tot aanpassing van het plan. Een overzicht hiervan is opgenomen in de Nota van wijzigingen.

3 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

- Wet ruimtelijke ordening.
- Besluit ruimtelijke ordening.
- Bestemmingsplan Dieren-Zuid, vastgesteld op 27 mei 2008.
- Bestemmingsplan Dieren-Witte vlekken, vastgesteld op 19 juni 2013.
- Visie Wonen Welzijn en Zorg, 2016.

4 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Een bestemmingsplan dat de voorgestane, hierboven beschreven ontwikkeling mogelijk maakt.

5 Wat gaan wij ervoor doen?

Met de initiatiefnemer is een, door burgemeester en wethouders, goedgekeurde intentieovereenkomst gesloten. Aan de hierin genoemde voorwaarden is reeds voldaan, zoals het uitvoeren van de benodigde onderzoeken geluid, geur, bodem, flora en fauna en berekening stikstof. Voor onderhavig verzoek is vervolgens een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen is in ieder geval uw oordeel noodzakelijk over de voorgestelde Nota van zienswijzen en Nota van wijzigingen. Behalve voorgestelde wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen, zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

6 Wat zijn de financiële consequenties?

Geen.

7 Wat zijn de risico's?

Een bestemmingsplan kan altijd in beroep worden voorgelegd aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Er zijn drie zienswijzen ingediend. In bijgevoegde Nota van zienswijzen is aangegeven hoe hier mee omgegaan wordt.

9 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal geschieden conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

10 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg, 1 februari 2022

Burgemeester en wethouders van Rheden,

Carol van Eert,
burgemeester.

Nadja Renkema,
secretaris.