gemeente Rheden

B en W-voorstel

portefeuillehouder	begrotingsprogramma	draagt bij aan Global Goal(s)
R. Haverkamp	3 Gebiedsontwikkeling	11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering	agendapunt	bijlage(n)

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Dieren-Zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40.

INHOUD VOORSTEL

- Instemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling en besluiten dat voor het realiseren van 42 zorgappartementen aan de Zutphensestraatweg 20 en 40 in Dieren geen milieueffectrapportage (m.e.r.) behoeft te worden opgesteld;
- Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Dieren-Zuid, locaties Zutphensestraatweg 20 en 40;
- Ontwerpbestemmingsplan vrijgeven om ter inzage te leggen gedurende 6 weken.

1 Wat is de aanleiding?

Reinbouw, eigenaar van de locaties, is voornemens om, op de locaties Zutphensestraatweg nr. 20 en nr. 40 te Dieren, zorgcomplexen te realiseren. In 2015 en 2016 een een aanvulling in 2020 zijn hiervoor intentieovereenkomsten afgesloten tussen Reinbouw en het college.

Het huidige leegstaande kerkgebouw op Zutphensestraatweg nr. 20 wordt gesloopt (geen monument) 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 Zutphensestraat 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 het het zeer snel groeiende aantal ouderen in onze maatschappij nu relevanter dan ooit. Het verhuizen naar een verzorgingstehuis zorgt voor een doorstroming op de woningmarkt. De Visie Wonen Welzijn Zorg heeft als hoofdlijn 'een passende woning in een passende woonomgeving'. Dit betekent dat planologische flexibiliteit gewenst is om snel in te kunnen spelen op maatschappelijke ontwikkelingen rond wonen, welzijn en zorg.
In juli 2020 heeft het college besloten om te stoppen met de twee lopende procedures voor deze locaties en om één nieuw bestemmingsplan op te stellen waarin voor beide locaties een planologische regeling is opgenomen.

De locaties zijn in verschillende opzichten met elkaar verbonden: zelfde eigenaar; beide gelegen aan de Zutphensestraatweg in Dieren-Zuid, op relatief korte afstand van elkaar; de exploitatie is van elkaar afhankelijk; de gezamenlijk capaciteit is leidend om beide locaties rendabel te maken; beide locaties hebben dezelfde zorgaanbieder. Om de haalbaarheid en de samenhang van beide locaties te

kunnen waarborgen is een planologische regeling voor beide locaties in onderhavig onwerpbestemmingsplan vastgelegd.

2 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.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?
Door medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplanherziening de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk maken.

4 Wat gaan wij ervoor doen?
Met de inititiefnemer zijn in 2015 en 2016 door het college goedgekeurde intentieovereenkomsten gesloten. In juli 2020 zijn deze geactualiseerd en aangevuld ten aanzien van geldende wet- en regelgeving. Aan de hierin genoemde voorwaarden is reeds voldaan, zoals het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Voor onderhavige verzoeken is vervolgens het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Deze is bij het voorstel gevoegd en bevat een toelichting met de onderzoeksrapporten als bijlagen, de regels en een verbeelding.

Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Na afloop van de ter inzage legging zal beoordeeld worden of deze zienswijzen aanleiding geven om wijzigingen of aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen. Vervolgens is het aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen.

5 Wat zijn de financiële consequenties?
Er zijn geen financiële consequenties. Het plangebied is geen eigendom van de gemeente en de eigenaar draagt de kosten van het vervaardigen van het bestemmingsplan en het bouwplan. De eigenaar vrijwaart de gemeente van eventuele planschade.

6 Wat zijn de risico's?
Het risico bestaat altijd dat een bestemmingsplan niet wordt vastgesteld.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?
Tegen de bestemmingsplannen in 2015 en 2016 zijn zienswijzen ingediend. Aan een aantal van deze is tegemoet gekomen. Zoals het realiseren van een geluidwerende voorziening tussen de bestaande woningen en de parkeerplaats bij nummer 20. Ook tegen het beoogde plan aan de Zutphensestraatweg nr. 40 zijn diverse zienswijzen ingediend. Met deze omwonenden zijn in het afgelopen jaar diverse gesprekken op ambtelijk en bestuurlijk niveau geweest. Hieruit is gebleken dat de omwonenden andere verwachtingen hebben over een ontwikkeling voor deze locatie, onder andere ten aanzien van de voorgestelde bouwmassa. Zoals opgenomen in uw besluit van 2015 en 2016 past een zorgfunctie op deze locatie goed en is hier ook behoefte aan. Het oorspronkelijke plan was 3 vrijstaande woningen rondom de oude villa in een hoog prijssegment.
Voorliggende ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage liggen. Een ieder heeft de mogelijkheid om bij het voorligeende bestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Dit zal inzicht geven in het draagvlak op dit moment.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?
Volgens de wettelijk voorgeschreven wijze. Alle indieners die bij de vorige procedures een zienswijzen hebben ingediend ontvangen een afschrift van de publicatie.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?
n.v.t.

De Steeg,
9 juni 2021