

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP : Vaststelling bestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp

ZAAKNUMMER : 36116-2020

B&W VERGADERING : 18 augustus 2020

AGENDACOMMISSIE : 24 augustus 2020

RAADSVERGADERING : 10 september 2020

PORTEFEUILLEHOUDER : dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

BEHANDELEND AMBTENAAR : Robert Voeten
telefoon: 0572-347826, e-mail: Robert.Voeten@raalte.nl

FATALE TERMIJN(EN) :

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp
2. Ontwerpbestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp (zie zaaknr. 10278-2020)

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING : 10 september 2020

ZAAKNUMMER : 36116-2020

ONDERWERP : Vaststelling bestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp

VOOR INFORMATIE : Robert Voeten
: telefoon: 0572-347826, e-mail: Robert.Voeten@raalte.nl

SAMENVATTING

Zorggroep Raalte wil het woonzorggebouw aan de Weseperweg in Heeten vervangen door nieuwbouw. Het aantal appartementen zal terug gaan van 71 naar 48 en het gebouw is bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag. Het nieuwe gebouw zal gaan bestaan uit twee bouwlagen. Tevens komt er een centraal multifunctioneel hart met meerdere voorzieningen. Het gebouw zal verbonden worden met het gebouw Stevenserf middels een sluis. Het geheel aan voorzieningen van dit deel van het dorp Heeten behoud en versterkt op deze manier de woonzorgfunctie (Stevenserf - Nieuw Stevenskamp – aanleunwoningen Salland Wonen). Het ontwerpbestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp dat het bovenstaande planologisch juridisch regelt heeft van 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. In dit voorstel en de Nota van Zienswijzen wordt u een voorstel gedaan voor beantwoording van de zienswijze.

BESLISPUNTEN

1. De ingediende zienswijze conform de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp' gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Heeten, Nieuw Stevenskamp' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200002-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

INLEIDING

De Zorggroep Raalte wil het huidige woonzorggebouw van de Stevenskamp dat er inmiddels 50 jaar staat (zie afbeelding 1) vervangen door nieuwbouw. Het aantal appartementen gaat terug van 71 in de huidige situatie naar 48 in de nieuwe situatie. Alleen mensen met een intensieve zorgvraag en/of die behoefte hebben aan 24-uurs zorg kunnen straks bewoner worden van het nieuwe gebouw. Het nieuwe gebouw zal twee lagen hoog worden en bestaat uit kleinschalige woonblokken die rondom een woonhofje liggen. De kleinschalige woonblokken vormen tezamen één gebouw. Afbeelding 2 is de tekening hoe het geheel er van bovenaf uit zal gaan zien. Het nieuwe gebouw biedt op de begane grond ook ruimte aan een centraal multifunctioneel hart. Dit bestaat uit een ruimte om wat te eten en drinken (inclusief een terras) en bevat ruimtes voor personeel, de huisarts en de prikpolie. Het nieuwe gebouw en de noordzijde van het gebouw Stevenserf worden met elkaar verbonden door een transparante verbinding zodat deze visueel zoveel mogelijk wegvalt. Een deel van het gebouw blijft gedurende de realisatie van het nieuwe gebouw staan en zal na oplevering en verhuizing van de bewoners worden gesloopt.

Vervolgens zal de buitenruimte worden heringericht tot een parkachtig geheel waarbij het aansluit op het groengebied van IJsselgouwe. De parkeerplaatsen worden grotendeels tussen het nieuwe gebouw en de Weseperweg gerealiseerd.

Het geheel aan voorzieningen behoud en versterkt op deze manier de woonzorgfunctie die het heeft (Stevenserf - Nieuw Stevenskamp – aanleunwoningen Salland Wonen). In figuur 2 is de nieuwe situatie gevisualiseerd.

Op 28 oktober 2019 heeft de Zorggroep Raalte de bewoners en buurtbewoners geïnformeerd over haar plannen rondom de nieuwbouw.

Het ontwerpbestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp dat het bovenstaande planologisch juridisch regelt heeft van 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend door Gasunie. Deze laat weten dat de hogedruk aardgastransportleiding die ten noorden van het plangebied ligt en daarmee evenwijdig liggende belemmeringenstrook (= bestemming Leiding – Gas) iets anders liggen dan waar in het ontwerpbestemmingsplan rekening mee is gehouden. Voorts worden er nog enige tekstvoorstellen gedaan voor de bestemming 'Leiding – Gas'. Het voorstel is om deze over te nemen. Het heeft geen gevolgen voor de plannen van nieuw Stevenskamp. In de Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp wordt deze zienswijze van Gasunie inhoudelijk behandeld. Ambtelijk is er contact geweest met de Gasunie over de exacte ligging van de hogedruk aardgastransportleiding.

In deze nota worden ook een tweetal ambtelijke aanpassingen behandeld. Het gaat om het verwijderen van de dubbelbestemmingen die betrekking hebben op het onderwerp archeologie omdat karterend booronderzoek aangetoond heeft dat er geen aanwijzingen zijn die wijzen op een archeologische vindplaats.

Ook wordt voorgesteld om de verbeelding iets aan te passen ten behoeve van de geplande verbinding tussen Stevenserf en het nieuwe Stevenskamp.



Afbeelding 1: De Stevenskamp vanaf de Weseperweg



Figuur 2: nieuwe situatie met middenin het nieuwe Stevenskamp.

BEOOGD EFFECT

Het huidige bestemmingsplan Heeten kent een specifiek bouwblok voor het huidige gebouw. Omdat het nieuwe gebouw daar niet binnen past is een partiële herziening van het bestemmingsplan Heeten, specifiek voor deze locatie in procedure gebracht. Zodra dit bestemmingsplan is vastgesteld en inwerking is getreden kan er een vergunning verleend worden voor de nieuwbouw.

ARGUMENTEN

Het gebruik van het bestaande en nieuwe gebouw blijft gelijk (zorgwonen). Het aantal zorgwoningen zal afnemen (van 71 naar 48). Dit betekent dat dit deelgebied minder intensief gebruikt zal worden. De Stevenskamp is nu deels drie lagen hoog. Het nieuwe gebouw wordt twee bouwlagen. Het gebouw zal dichter op de Weseperweg komen dan nu het geval is. Het totaalplaatje is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar en gezien de vernieuwing van de woonzorgfunctie ook wenselijk.

DUURZAAMHEID

Het bestaande gebouw (grotendeels uit 1969) zal gefaseerd worden gesloopt en worden vervangen door het nieuwe gebouw dat aan de huidige eisen voldoet. Met deze nieuwbouw wordt gebruik gemaakt van een gebied dat al bebouwd is (herontwikkeling/inbreiding). Bovendien zal nieuw Stevenskamp op het vlak van zorgwonen een goed uitgerust gebouw krijgen waar Zorggroep Raalte toekomstbestendige zorg kan verlenen.

KANTTEKENINGEN

Geen.

FINANCIËN

De ontwikkeling wordt financieel gedragen door de Zorggroep Raalte. Er is een planschade-overeenkomst gesloten met de Zorggroep Raalte.

VERVOLG

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Mits geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode in werking.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer alsook Gasunie zullen op de hoogte worden gebracht van uw besluit.

BIJLAGEN

1. Ontwerpbestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp (zie zaaknr. 10278-2020)
2. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp

Burgemeester en wethouders van Raalte,



de secretaris
Karin Cornelissen



de burgemeester
Martijn Dadema

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER : 36116-2020

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2020

Besluit:

1. De ingediende zienswijze conform de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp' gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Heeten, Nieuw Stevenskamp' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20200002-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen zoals opgenomen in de 'Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Heeten, Nieuw Stevenskamp';
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 10 september 2020.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema