



Raadsvoorstel

onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Thushoeve' te Zevenaar
zaaknummer	Z/23/456561
documentnummer	INT/24/1214547
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Samenvatting

De Thushoeve is in 1996 opgericht en is in de jaren daarna organisch gegroeid naar een volwaardige woonzorgboerderij. Nu zijn de grond en gebouwen in eigendom zijn van stichting Thus en de zorg wordt verleend door zorginstelling Zozijn. Er wonen 8 cliënten en is ruimte voor dagbesteding voor maximaal 30 cliënten.

Er is door de stichting een aanvraag ingediend voor het herindelen van het terrein aan de Methen 8 in Zevenaar. Om toekomstbestendig te blijven, is het noodzakelijk om (in totaal) 20 onzelfstandige wooneenheden te bouwen (ten behoeve van zorg op grond van de Wet langdurige zorg), in combinatie met nieuwbouw van de gebouwen voor dagbesteding. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan 'Thushoeve' opgesteld. Dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, sluit aan bij de woonzorgbehoefte en de stedenbouwkundige opzet is acceptabel.

Het bestemmingsplan wordt in gewijzigde vorm ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De zienswijzen en doorgevoerde wijzigingen zijn uitgewerkt in de bijgevoegde Zienswijzennota en Nota van Wijzigingen 'Thushoeve' (bijlage 4). Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd voor het beroepstermijn.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. de Nota van Zienswijzen en Wijzigingen bestemmingsplan 'Thushoeve' vast te stellen;
2. de regels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan 'Thushoeve' met IMRO-code NL.IMRO.0299.BPooMETHEN8-VAo1 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling bekend te maken;
4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, nu het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

3. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening).

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Een juridisch-planologisch kader te laten vaststellen, om (in totaal) 20 woonzorgseenheden en daarbij horende voorzieningen te kunnen realiseren op het perceel.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Zienswijzen zijn waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn 5 zienswijzen ingediend. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het plan. De belangrijkste is dat het perceel in de toekomst direct aantakt op de bestaande rotonde aan de Methen. Hiermee wordt de vrees voor meer verkeersbewegingen op de Groessenseweg en Hoevestraat weggenomen. De zienswijzen en doorgevoerde wijzigingen zijn uitgewerkt in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen en Wijzigingen 'Thushoeve'.

2.1 Het plan voldoet aan het geldende ruimtelijk beleid en regelgeving en voorziet in een goede ruimtelijke ordening

Alle nieuwbouw op het perceel heeft dezelfde uitstraling, en is gebaseerd op de landelijke bebouwing in de omgeving. De aansluiting op de rotonde zorgt voor een duidelijke routing en ontsluitingsstructuur. Er bestaat behoefte aan de woonzorgfunctie, die huisvesting en dagbesteding van mensen met een verstandelijke beperking mogelijk maakt, gefinancierd op grond van de Wet langdurige zorg (WLZ). Geschikte woonruimte voor deze doelgroep is er slechts beperkt. Vanuit het sociaal domein wordt de ontwikkeling dan ook ondersteund. De bijdrage van het initiatief aan de maatschappelijke vraag, is een belangrijke reden om mee te werken aan uitbreiding van de bebouwde oppervlakte op het perceel.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan volgt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het woon- en leefklimaat dat ontstaat is goed, terwijl de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet beperkt worden. Het bestemmingsplan is beoordeeld door verschillende beleidsadviseurs en overlegpartners. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

2.2 Er is sprake van een acceptabel restrisico in het kader van externe veiligheid

De locatie ligt in de buurt van een aantal risicobronnen vanuit externe veiligheid, zoals de Betuweroute en aardgastransportleidingen. Er zijn verschillende incidenten mogelijk, waardoor de toekomstige bewoners in een gevaarlijke situatie terecht kunnen komen (hoewel de kans hierop zeer klein is). Omdat er sprake is van een kwetsbare doelgroep, met een verminderde zelfredzaamheid, is beoordeeld of het groepsrisico¹ acceptabel is.

In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de verminderde zelfredzaamheid, door de woonzorgfunctie in het zuidelijke deel van het plangebied te plaatsen. Dat ligt zo ver mogelijk van de spoorlijn af. Ook is hier een calamiteitenroute richting de Hoevestraat aanwezig. De dagbesteding vindt plaats aan de zijde van het perceel nabij de Betuwelijn. De ontsluiting is gelegen aan de Methen. De nieuwbouw wordt aanzienlijk robuuster, degelijker en volgens de kwaliteitseisen van deze tijd gebouwd. Daarbij kent de organisatie een gedegen bedrijfshulpverlening.

De hoogte van het groepsrisico neemt met dit initiatief iets toe ten opzichte van de huidige situatie, maar met minder dan tien procent. Deze stijging is acceptabel, gelet op de beschreven maatregelen en de belangrijke maatschappelijke functie van het initiatief.

¹ Groepsrisico = de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval



3.1 Er is geen noodzaak tot zes weken wachten met bekendmaking

Als een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld ten opzichte van het ontwerp, moet er zes weken worden gewacht tot het besluit wordt bekendgemaakt. Dit heeft te maken met de rol van de Provincie. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend door Gedeputeerde Staten, is er geen reden om zes weken te wachten met bekendmaking. Het voorstel is om de bekendmaking over twee weken te publiceren.

4.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Als een bestemmingsplan wordt aangepast, moeten er afspraken worden gemaakt over de kosten. Dit zorgt ervoor dat de initiatiefnemer de gemeentelijke kosten betaalt. Eén van de mogelijkheden is om een anterieure overeenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer, waarin afspraken zijn gemaakt over de te betalen kosten en over de aansprakelijkheid als er planschade ontstaat. Dat is gebeurd. Hiermee wordt voldaan aan de wetgeving.

Alternatieven

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is de bouw van 20 woonzorgeenheden en nieuwbouw van de dagbesteding en aanverwante voorzieningen op deze locatie niet mogelijk.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Er is sprake van een aanvraag ingediend een derde. De gemeente is verantwoordelijk voor het vaststellen van het planologische kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de nieuwbouw. Evaluatie is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

De nieuwe woonzorgeenheden voldoen aan de wettelijke normen en vereisten op het gebied van duurzaamheid. Dat betekent dat ze voldoen aan de BENG-norm (bijna-energieneutraal gebouw). Daarnaast wordt dit aspect ook betrokken bij de nadere uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van de buitenruimte. De plaatsing van zonnepanelen op de daken van de nieuwbouw ligt voor de hand.

8. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen twee weken gepubliceerd in Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het te raadplegen Regels op de Kaart van het Omgevingsloket. Daarna begint de periode van zes weken waarin men beroep kan instellen.

9. Kosten, baten en dekking

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is afgesproken dat de initiatiefnemer de kosten van de benodigde planologische procedures betaalt. Deze kosten zijn berekend op basis van de landelijke plankostenscan. Leges voor de toekomstige vergunningsprocedures worden verhaald op grond van de gemeentelijke legesverordening.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

	Kenmerk	Naam
1.	INK/25/1280846	Bestemmingsplan 'Thushoeve' - Toelichting
2.	INK/25/1280847	Bestemmingsplan 'Thushoeve' - Regels
3.	INK/25/1280848	Bestemmingsplan 'Thushoeve' - Verbeelding
4.	INK/25/1280850	Bestemmingsplan 'Thushoeve' - Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Thushoeve' te Zevenaar
zaaknummer	Z/23/456561
documentnummer	INT/24/1214547

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van 20 zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen op het perceel van zorginstelling Zozijn aan de Methen 8 in Zevenaar;
- Het bestemmingsplan 'Thushoeve' een planologisch kader biedt voor de ontwikkeling;
- Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening;
- Een herindeling en uitbreiding van het aantal zorgwoningen op deze locatie stedenbouwkundig, landschappelijk en milieutechnisch aanvaardbaar is;
- Met het plan wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte aan zorgwoningen in het kader van de Wet langdurige zorg;
- Het ontwerp bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- Het digitale ontwerp bestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0299.BP00METHEN8-ON01;
- Voorafgaande aan de ter inzagelegging een openbare kennisgeving is gedaan in het Gemeenteblad en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende hiervoor genoemde inzage termijn;
- Van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen gebruik is gemaakt door vijf reclamanten;
- De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien in de Nota Zienswijzen en Wijzigingen 'Thushoeve';
- Op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden en in het overgangsrecht is bepaald dat indien vóór deze inwerkingtreding een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd (zoals bij dit plan het geval is), het oude recht van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is;
- Het bestemmingsplan, mede naar aanleiding van de zienswijzen, gewijzigd wordt vastgesteld;
- Het uitgangspunt is dat bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan wordt opgesteld, zodat de gemeentelijke kosten verhaald kunnen worden.
- Dit niet noodzakelijk is als de kosten op een andere manier verhaald worden.
- In dit geval de kosten verhaald worden op grond van een afgesloten anterieure overeenkomst; dat wil zeggen een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer die voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is gesloten.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de Nota van Zienswijzen en Wijzigingen bestemmingsplan 'Thushoeve' vast te stellen;
2. de regels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan 'Thushoeve' met IMRO-code NL.IMRO.0299.BPooMETHEN8-VA01 vast te stellen;
3. in afwijking van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling bekend te maken;
4. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, nu het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 25 februari 2026.

De griffier
Lennart Sluis

De burgemeester
Lucien van Riswijk