

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Tuinen v Zandweerd, 1e herziening

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001076	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	18-05-2021
Datum	20-04-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
Weth. De Geest		- 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 ruimtelijke ontwikkeling	11-05-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	10-05-2021	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
wethouder	12-05-2021	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-05-19

Bijlagen

ontwerp bp Tuinen van Zandweerd 1e herziening
ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit

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

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1e herziening;
- 2 In te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel;
- 3 Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsbesluit en het ontwerp-raadsvoorstel) gedurende 6 weken ter visie te leggen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- 4 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	Ja

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?	Nee
---	-----

Toelichting

Inleiding

De Tuinen van Zandweerd is een nieuwe duurzame woonwijk op de plaats van de voormalige kunstijsbaan, sporthal, groen en sportvelden in de wijk Zandweerd in Deventer. Voor deze ontwikkeling is op 13 mei 2020 als globaal eindplan het Chw (Crisis- en herstelwet) bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd vastgesteld. Op 29 augustus 2020 is het bestemmingsplan door een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Daarna is gestart met de uitgifte van kavels, die allen in optie zijn. Het inrichtingsplan is verder uitgewerkt en er zijn werkzaamheden uitgevoerd voor bouwrijp maken. Naar verwachting zullen nog in 2021 de eerste woningen gebouwd worden.

De aanleiding voor deze *eerste herziening* van het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd heeft meerdere oorzaken:

1. Het natuurinclusief bouwen was bij wijze van experiment in het moederplan opgenomen om de animo hiervoor te stimuleren en eerste ervaringen op te doen. Uit die eerste ervaringen blijkt dat er meerdere redenen zijn om de puntentellingslijst aan te passen. De puntenlijst heeft ook betrekking op de inrichting van de tuinen. Deze zijn moeilijk te toetsen. De puntenlijst wordt dus aangepast zodat ze betrekking hebben op alle vergunningplichtige bouwwerken en onderdeel zijn van de omgevingsvergunningaanvraag. Bovendien wordt er een onderscheid gemaakt naar een drietal woningtypen: A=vrijstaande of geschakelde woning, B=rijtjeswoning en C=tiny house. De puntentelling wordt hiermee eerlijker.
2. Voor het CPO-kavel (collectief particulier opdrachtgeverschap) ten oosten van de watergang is een verruiming wenselijk voor één specifieke bouwregel. In het moederplan is bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw tot aan een tuinpad of tot een aan openbaar gebied grenzende perceelsgrens ten minste 5.00 m en ten hoogste 7.00 m mag bedragen. Deze laatste maat blijkt beperkend te werken voor een invulling van de kavel door een CPO-bouwgroep.
3. Woningbouwvereniging Rentree heeft het plan om sociale woningbouw te realiseren in de vorm van tiny houses. Daarbij is er ook collectieve tuin beoogd en een gemeenschappelijk voorzieningengebouw van circa 70 m². De 8 tiny houses zijn twee-aan-twee beoogd (geschakeld) en feitelijk betreft het één kavel met meerdere woningen. Naar de regels van het moederplan is deze opzet niet toelaatbaar met het oog op het bebouwingspercentage. Beleidsmatig en stedenbouwkundig past de invulling van deze kavel met sociale tiny huurhuizen prima in de ambitie van het plan. Voor deze invulling is een geringe aanpassing van de bouwregels wenselijk. Het gaat om de bouwregel van het bebouwingspercentage, de bouwregel voor de omvang van de collectieve voorziening en een bouwregel die, net als onder punt 2, het mogelijk maakt om een gevel op meer dan 7 m afstand van het openbaar toegankelijke gebied te plaatsen.
4. In het moederplan zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Op basis van nieuw verkregen gegevens door onderzoek, zijn bepaalde gronden afgewaardeerd naar waarde 1 en deze behoeven dus geen bescherming in het bestemmingsplan meer. Voor een deel van het dijkje, dat centraal in het plangebied ten oosten van de watergang ligt, is niet de juiste waarde (waarde 3) gehanteerd. Dit behoeft aanpassing. In het moederplan zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Op basis van nieuw verkregen gegevens door onderzoek, zijn bepaalde gronden afgewaardeerd naar waarde 1 en deze behoeven dus geen bescherming in het bestemmingsplan meer. Voor een deel van het dijkje, dat centraal in het plangebied ten oosten van de watergang ligt, is abusievelijk niet de juiste waarde (waarde 3) gehanteerd. Dit behoeft aanpassing.
5. De bouwregel over het bebouwingspercentage bleek lastig leesbaar, hanteerbaar en begrijpelijk. Verduidelijking hiervan is wenselijk.

6. Nu bekend is op welke plaatsen de tiny houses wenselijk zijn, is het niet langer wenselijk om daar ook andere woningtypen toe te laten.

Beoogd resultaat

Met dit ontwerpbestemmingsplan 1e herziening wordt de eerste stap gezet naar een meer op maat gesneden juridisch kader voor de beoogde ontwikkeling. Het betreft plaatselijk een verruiming en plaatselijk een beperking van bouwregels. Er is geen sprake van een gewijzigde stedenbouwkundige opzet, dan wel een toe- of afname van het aantal woningen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Het nu voorliggende ontwerp Chw-bestemmingsplan "Tuinen van Zandweerd, 1e herziening" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P400-OW01.GML 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), versie 1 januari 2017.

Het betreft een Crisis- en herstelwetbestemmingsplan op basis van artikel 11 lid 1 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en met toepassing van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Argumenten voor en tegen

1. Instemmen ontwerpbestemmingsplan

Het moederplan werd onherroepelijk op 29 augustus 2020 en maakt de ontwikkeling van de wijk De Tuinen van Zandweerd mogelijk. Het globale eindplan is in een aantal opzichten bijzonder. Bijzonder vraaggericht, bijvoorbeeld met ruimte voor tiny houses en CPO. Bovendien is het het eerste plan waar met een puntenlijst voor natuurinclusief bouwen in de regels werd gewerkt. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding is er door voortschrijdend inzicht tijdens de begeleiding van de plannen, een nadere aanscherping en verruiming van bouwregels nodig. Het corrigeren van de archeologische dubbelbestemming is nodig naar aanleiding van nader archeologisch onderzoek. Uitsluitend en alleen die onderdelen worden met deze eerste herziening aangepast. Alle andere regels, de inleidende regels, algemene regels en overgangs- en slotregel van het moederplan blijven onveranderd gelden.

De opstelling van deze herziening van het bestemmingsplan heeft zorgvuldig plaatsgevonden. Aangezien er geen sprake is van een toename van het aantal toegestane woningen en er geen sprake van is dat de situering van woningen dicht bij milieuhinderlijke bronnen plaatsvindt ten opzichte van het moederplan, zijn er geen nadere onderzoeken nodig. Hierbij kan worden gebruik gemaakt van de gegevens zoals die bij het moederplan zijn gebruikt. Dit geldt ook voor de ecologische onderzoeken.

2. In de bijlage 4 van de toelichting van het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd: 'Beeldregie op je stek' zijn kaders gesteld voor de ontwikkeling. Deze kaders zijn na vaststelling door de gemeenteraad in 2020 onderdeel van de welstandnota geworden. Toekomstige bouwplannen worden hieraan getoetst. Dit blijft met deze 1e herziening van het bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd onveranderd van toepassing.

3. Instemmen met het ontwerpraadsvoorstel en ontwerpraadsbesluit

Het ontwerpraadsvoorstel en ontwerpraadsbesluit zijn opgenomen als bijlage bij deze nota. Deze hoeven in dit stadium nog niet naar de Raad. Bovendien kan na publicatie van het ontwerp van deze eerste herziening van het Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd en de inzagetermijn sprake zijn van zienswijzen die ertoe kunnen leiden dat het plan deels of geheel wijzigt.

4. Het ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen voor 6 weken.

Met het publiceren van het ontwerp van het Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, eerste herziening en de bijbehorende stukken start de formele ruimtelijke procedure. Het plan ligt voor de duur van 6 weken ter inzage, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen.

5. Besluit en nota openbaar maken

De totstandkoming van deze besluitvorming is openbaar.

Extern draagvlak (partners)

Voor deze herziening heeft met vele belanghebbenden veelvuldig afstemming plaatsgevonden. Mensen die zich hebben ingeschreven voor een kavel en andere geïnteresseerden zijn geïnformeerd via de website Op je stek.nl en de Nieuwsbrief. In het planproces zijn verder betrokken: het Waterschap en de Provincie.

Financiële consequenties

Op 22 mei heeft de gemeenteraad ingestemd met de grondexploitatie voor dit plangebied. De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze eerste herziening van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie, waarvoor voldoende budget is gereserveerd.

Aanpak/uitvoering

Na instemming door uw college vindt publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan plaats op 27 mei 2021.

In de 6 weken inzageperiode kan een ieder zijn of haar zienswijze(n) indienen tegen het ontwerp van de bestemmingsplanherziening. Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een Reactienota zienswijzen. De Reactienota wordt samen met het (eventueel aangepaste) bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan respectievelijk het College en de Raad.

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens 6 weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de inzageperiode treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het bestemmingsplan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

Vanwege de status van een Crisis- en herstelwetbestemmingsplan zal de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingeval van een beroep binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen (waar dit normaliter iets meer dan een jaar betreft). Bovendien zijn pro-forma beroepen hierop niet mogelijk.

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, eerste herziening
Voorstelnummer pm
Raadstafel d.d. pm
Raadsvergadering pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, eerste herziening vast te stellen.;
geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is.
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 '.

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, eerste herziening

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, eerste herziening vast te stellen.;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is.
-	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 Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd.

Kern van het raadsvoorstel

De Tuinen van Zandweerd is een nieuwe duurzame woonwijk op de plaats van de voormalige kunstijsbaan, sporthal, groen en sportvelden in de wijk Zandweerd in Deventer. Voor deze ontwikkeling is op 13 mei 2020 als globaal eindplan het Chw (Crisis- en herstelwet) bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd vastgesteld en deze werd onherroepelijk op 29 augustus 2020. Daarna is gestart met de uitgifte van kavels, is het inrichtingsplan verder uitgewerkt en zijn werkzaamheden uitgevoerd voor bouwrijp maken.

De aanleiding voor deze eerste herziening van het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd heeft meerdere oorzaken:

1. Het natuurinclusief bouwen was bij wijze van experiment in het moederplan opgenomen om de animo hiervoor te stimuleren en eerste ervaringen op te doen. Uit die eerste ervaringen blijkt dat er meerdere redenen zijn om de puntentellingslijst aan te passen, voor alle vergunningplichtige bouwwerken te laten gelden en onderscheid te maken naar een drietal woningtypen.
2. Voor het CPO-kavel (collectief particulier opdrachtgeverschap) ten oosten van de watergang is een verruiming wenselijk voor één specifieke bouwregel. In het moederplan is bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw tot aan een tuinpad of tot een aan openbaar gebied grenzende perceelsgrens ten minste 5.00 m en ten hoogste 7.00 m mag bedragen. Deze laatste maat is nodeloos beperkend gebleken.
3. Woningbouwvereniging Rentree heeft het plan om sociale woningbouw te realiseren in de vorm van tiny houses. Daarbij is er ook collectieve tuin beoogd en een gemeenschappelijk voorzieningengebouw van circa 70 m². De 8 tiny houses zijn twee-aan-twee beoogd en feitelijk betreft het één groot kavel. Naar de regels van het moederplan is deze opzet zo niet toelaatbaar met het oog op het bebouwingspercentage, maar beleidsmatig en stedenbouwkundig gezien is het wel een wenselijke invulling. Voor deze invulling is een geringe aanpassing van de bouwregels wenselijk.
4. In het moederplan zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Op basis van nieuw verkregen gegevens door onderzoek, zijn bepaalde gronden afgewaardeerd naar waarde 1 en deze behoeven dus geen bescherming in het bestemmingsplan meer. Voor een deel van het dijkje, dat centraal in het plangebied ten oosten van de watergang ligt, is abusievelijk niet de juiste waarde (waarde 3) gehanteerd. Dit behoeft aanpassing. In het moederplan zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Op basis van nieuw verkregen gegevens door onderzoek, zijn bepaalde gronden afgewaardeerd naar waarde 1 en deze behoeven dus geen bescherming in het bestemmingsplan meer. Voor een deel van het dijkje, dat centraal in het plangebied ten oosten van de watergang ligt, is abusievelijk niet de juiste waarde (waarde 3) gehanteerd. Dit behoeft aanpassing.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

5. De bouwregel over het bebouwingspercentage bleek lastig leesbaar, hanteerbaar en communiceerbaar. Verduidelijking hiervan was wenselijk.

6. Nu bekend is op welke plaatsen de tiny houses wenselijk zijn, is het niet langer wenselijk om daar ook andere woningtypen toe te laten.

Het ontwerp Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, eerste herziening heeft ter inzage gelegen van PM tot PM.

Er zijn wel/geen zienswijzen tegen deze eerste herziening van het bestemmingsplan. Deze hebben wel/niet geleid tot aanpassing van het plan/besluit.

Door vaststelling van deze eerste herziening van het bestemmingsplan wordt voorzien in een meer op maat gesneden juridische grondslag om de voorgenomen bouw en het gebruik van het plangebied Tuinen van Zandweerd in goede banen te leiden.

Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch bieden van een beter passende regeling voor de bouw en het gebruik van de beoogde nieuwe woningen ter plaatse van het "Park Zandweerd" in Deventer.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Besluit mer.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen eerste herziening bestemmingsplan

Met het vaststellen van deze eerste herziening van het bestemmingsplan wordt voorzien in meer eerlijke en passende regels voor natuurinclusief bouwen, een actueel kader voor archeologie en meer op maat gesneden bouwregels voor specifieke deelgebieden voor CPO en tiny houses. Dit betekent dat de invulling van deze nieuwe woonwijk in kwalitatief opzicht verbetert.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan (en het besluit hogere grenswaarden en het besluit op de Aanmeldnotitie besluit mer) zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

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 (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Voor dit plangebied is de gemeente Deventer eigenaar van de gronden waardoor het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd. De kosten worden betaald uit de inkomsten uit gemeentelijke grondverkoop. De gemeenteraad heeft op 22 mei 2019 ingestemd met de grondexploitatie voor dit gebied. De kosten voor het opstellen van deze herziening van het bestemmingsplan komen ten laste van dit project, waarvoor voldoende middelen zijn gereserveerd.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Deze eerste herziening van het bestemmingsplan laat de wijzigingsbevoegdheid in stand, **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).

Ketenpartners/ participatie

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerp van deze eerste herziening van het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Geen exploitatieplan

Op 22 mei 2019 heeft u ingestemd met de grondexploitatie voor het plangebied. De meest recente actualisatie hiervan heeft plaatsgevonden bij de jaarrekening 2020. De kosten voor deze bestemmingsplanprocedure zijn daarin begroot en worden hieruit bekostigd.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van deze herziening van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

ONTWERP RAADSVOORSTEL

- publiceren van de vastgestelde eerste herziening van het bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- de vastgestelde eerste herziening van het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

De eerste herziening van 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. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, eerste herziening (toelichting, regels, verbeelding)

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P400-OW01>