

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Reactienota zienswijzen en gewijzigd vaststellen Chw bp G. van Swietenstraat 15

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-01-2022
Notanummer	: 2021-268
Datum	: 11-01-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: link naar gew vg bp.docx, Reactienota zienswijzen Jozef c04.doc, vaststellingsversie BKP.docx

Parafering

24-12-2021: Wethouder03-01-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

- * 27-12-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 19-01-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 20-01-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf
- * 20-01-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 20-01-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

12-01-2022

B & W d.d.: 11-01-2022

Besluit

1. Instemmen met de Reactienota zienswijzen en het toesturen hiervan aan de indieners van de zienswijzen;
2. Het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit chw bestemmingsplan G. van Swietenstraat 15 vast te stellen;
3. De stukken aan te bieden aan de raad;
4. De raad voorstellen om het Masterplan "Herontwikkeling Sint Jozef-locatie" (2011) in te trekken;
5. De raad voorstellen om het Beeldkwaliteitplan G. van Swietenstraat 15 vast te stellen;

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Recentelijk heeft het gehele terrein van Carinova (voormalige St. Jozefziekenhuis) een transformatie doorlopen, waardoor het terrein met de daarop aanwezige bebouwing aan de zijde van de Gerard van Swietenstraat leeg is komen te staan. Ontwikkelaar Nijhuis beoogt ter plaatse een herontwikkeling door sloop en nieuwbouw van 43 grondgebonden woningen (16 rijwoningen, 24 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande) en 40 sociale huurappartementen met een zorgcomponent en 30 kamers met pg-zorg. Het geldende Chw bestemmingsplan "Deventer, stad en dorpen, deel C" (vastgesteld 1 juli 2020) staat de beoogde functies en gebouwen niet toe. Om het gebied te kunnen ontwikkelen, is het

doorlopen van een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Het ontwerp Chw bestemmingsplan Gerard van Swietenstraat 15 is hiervoor de eerste formele stap.

Met Nijhuis Bouw B.V. is op 24 juli 2021 overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is overeengekomen, ten behoeve van de planontwikkeling conform het op 6 juli 2021 vastgestelde ontwikkelperspectief.

Voor de beoogde herontwikkeling zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd en is in overleg getreden met omwonenden, belanghebbenden en overleginstanties. Om te komen tot een juridisch-planologische basis voor de herontwikkeling van deze locatie, zijn het ontwerp Chw bestemmingsplan Gerard van Swietenstraat 15 en het ontwerp Beeldkwaliteitplan Gerard van Swietenstraat 15 opgesteld. Tegelijkertijd is een Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling ingediend. Deze is u in een afzonderlijk besluit ter vaststelling voorgelegd.

De documenten hebben in ontwerp ter inzage gelegen van 2 september tot en met 13 oktober 2021. In deze periode zijn 20 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in een Reactienota Zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen adviseren wij u om de raad te verzoeken het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het kunnen herontwikkelen van de binnenstedelijke woonlocatie Gerard van Swietenstraat 15, conform het op 6 juli 2021 vastgestelde ontwikkelperspectief St. Jozef. Het kunnen realiseren van ca. 113 nieuwe woningen voor meerdere doelgroepen in een kwalitatief hoogwaardige setting.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Woningwet, Besluit mer.

Het nu voorliggende Chw-bestemmingsplan "Gerard van Swietenstraat 15" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw017-VG01.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.

Het besluit op de Vormvrije mer-beoordeling is reeds genomen op 13 juli 2021.

Het Beeldkwaliteitplan zal na vaststelling komen te gelden als toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen, waar het gaat om redelijke eisen van welstand in het kader van de Woningwet.

Betrokken partijen en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 september tot en met 13 oktober 2021.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor reactie toegestuurd aan overlegpartners. Van hen was er geen aanleiding voor opmerkingen.

De inbreng van de omwonenden is op diverse momenten (fysiek en digitaal) opgehaald. Zo is er ten behoeve van de planvorming een afzonderlijk participatiekanaal opgezet. Een website die via de volgende 2 url's te bereiken is: www.gerardvanswietenstraat.nl [<http://www.gerardvanswietenstraat.nl>] en www.rollecatekwartier.nl [<http://www.rollecatekwartier.nl>] Het gebruik van deze website is actief gestimuleerd door diverse (social)mediacampagnes.

Het doel hierbij was het horen en zorgvuldig afwegen van de belangen van de direct betrokkenen bij de planontwikkeling en is tweeledig ingestoken. De reacties van de omwonenden was over het algemeen opbouwend van aard, met hier een daar wat kritische kanttekeningen op (met name) de ontsluiting op de Van Oldenielstraat.

Van het ontwikkelperspectief is (ten tijde van corona) een digitale toelichting actief gedeeld met omwonenden en partners. Dit filmpje loopt vooruit op het (ontwerp) bestemmingsplan, met als doel om omwonenden en partners mee te nemen in de voorgestane ontwikkeling.

Link: Youtube film Swietenstraat

[https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https://youtu.be/bDGhELEhQ_s&data=04%7c01%7cj.altena%40nijhuis.nl%7c669a41e566ee4171c3f308d947a18316%7c20018514be584d728ead60439735f1c3%7c0%7c0%7c637619581280934109%7cUnknown%7cTWFpbGZsb3d8eyJWljoIMC4wLjAwMDAiLCJQljoV2luMzliLCJBTiI6Ikk1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7c1000&sdata=bKKHkOeLVAeB/r9mKAjetszkkjmnHALHFaxcxJEKwyc%3D&reserved=0]

Met de direct betrokken partners het Carinova en Rentree voor de sociale huurappartementen, is vanaf de start frequent contact geweest; onder meer over het parkeren, de toekomstige verkeersontsluiting en over andere zaken, zoals het beheer

Argumenten voor en tegen

1. instemmen met de Reactienota zienswijzen en toesturen aan indieners. Het ontwerp Chw bestemmingsplan G. van Swietenstraat 15 heeft ter inzage gelegen. Er zijn twintig zienswijzen ingediend door bewoners in de directe omgeving van het plan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota zienswijzen. De zienswijzen richten zich enkel op het ontwerpbestemmingsplan, dus niet op het Besluit vormvrije mer-beoordeling en niet op het ontwerp-beeldkwaliteitplan, en dan vooral op de haalbaarheid van de verkeersafwikkeling en het parkeren. In mindere mate zijn zienswijzen ook op bomen en natuur gericht. De zienswijzen waren aanleiding om een aanvullend akoestisch onderzoek naar de cumulatie van geluid van warmtepompen te verrichten. Dit onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden, de resultaten zijn verwerkt en het onderzoek is toegevoegd aan het plan. Het heeft overigens geen gevolgen voor de opzet van het plan of de bestemmingen. Naar aanleiding van de zienswijzen zal de raad expliciet worden verzocht het Masterplan "Herontwikkeling Sint-Jozeflocatie" uit 2011 in te trekken. Door de Reactienota toe te sturen aan de indieners kunnen zij vernemen op welke wijze met hun zienswijze is omgegaan. Zij hebben de mogelijkheid om bij de raad in te spreken, alvorens eea wordt vastgesteld.
2. het raadsvoorstel en raadsbesluit vaststellen
Deze bevatten de informatie voor de raad om te komen tot oordeelsvorming en besluitvorming voor het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.
3. het aanbieden van deze stukken aan de raad
De basis voor het beoogde raadsbesluit.
4. het voorstellen aan de raad om het Masterplan "Herontwikkeling

Sint-Jozeflocatie" (2011) in te trekken

Voor deze locatie is een nieuw ontwikkelkader opgesteld. Dit beleidsdocument bevat dan ook niet meer de actuele kaders voor de nu voorgestane herontwikkeling ter plaatse.

5. het voorstellen aan de raad om het Chw bestemmingsplan G. van Swietenstraat 15 gewijzigd vast te stellen en het Beeldkwaliteitplan G. van Swietenstraat 15 vast te stellen

Vaststelling is een bevoegdheid van de raad. Het plan is zorgvuldig voorbereid en heeft een openbare voorbereidingsprocedure doorlopen. Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt mogelijk en kan worden voorzien in een urgente behoefte, zowel voor gezinnen als voor een doelgroep die zorg behoeft. Bovendien vormt de nieuwe invulling een kwalitatieve verbetering van deze omgeving die momenteel geen sterke functie kent. De nieuwe ontwikkeling sluit goed aan bij de bestaande woonomgeving.

Op het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn geen specifieke zienswijzen ingediend. Het vaststellen hiervan is een bevoegdheid van de raad. Na vaststelling vormt het beeldkwaliteitplan mede kader voor vergunningaanvragen in het kader van redelijke eisen van welstand.

Bij het niet vaststellen van bovengenoemde stukken treedt vertraging op in het proces en kan niet of pas later worden overgaan tot ontwikkeling. De bestaande situatie met leegstand en zonder passende functie kan leiden tot toename van onwenselijke situaties op het gebied van beheer en veiligheid.

Financiële consequenties en dekking

Met Nijhuis Bouw B.V. is op 24 juli 2021 overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is overeengekomen, ten behoeve van de planontwikkeling conform het op 6 juli 2021 vastgestelde ontwikkelperspectief. De kosten voor realisatie van de woningen, aanleg van de openbare ruimte en de planvorming komen geheel voor rekening en risico van initiatiefnemer. De openbaar toegankelijke gronden zullen na realisatie door Nijhuis in gemeentelijk beheer en eigendom komen. Tevens zijn hierin afspraken gemaakt over de kostenverdeling van aanpassingen in het openbaar gebied. Voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan worden vanuit die begroting/overeenkomst gedekt. Verder is ook het planschaderisico aan de ontwikkelaar doorgelegd.

Openbaarmaking en communicatie

De plannen zijn zoals vermeld al in meerdere stadia voorgelegd aan belanghebbenden, de PAR en de omwonenden, bij de voorbereiding van het Handelingsperspectief, informatie-avonden, het Ontwikkelingsperspectief en het bestemmingsplan.

Daarnaast is het concept ontwerp van het Chw bestemmingsplan voorgelegd aan de Omgevingsdienst IJsselland, het Waterschap en de Provincie.

Het ontwerp heeft bovendien 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota zienswijzen die na uw collegebesluit aan indieners zal worden toegestuurd. Zij hebben de mogelijkheid om in te spreken bij de raad.

Na gewijzigde vaststelling komt het bestemmingsplan met het beeldkwaliteitplan opnieuw 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan bij de bestuursrechter.

Aanpak en uitvoering

Na uw collegebesluit wordt de Reactienota zienswijzen toegestuurd aan de indieners van de zienswijzen. Zij hebben de mogelijkheid om, als zij dat willen, bij de raad in te spreken.

Na gewijzigde vaststelling door de Raad zal de Provincie worden verzocht om het plan vervroegd ter inzage te mogen leggen. Zodra de Provincie daar mee instemt, vindt publicatie plaats van de vastgestelde stukken en leggen wij het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en vastgestelde beeldkwaliteitplan opnieuw 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden een beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De plannen treden daags na afloop van de inzage termijn in werking, tenzij sprake is van beroep of schorsing.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Reactienota zienswijzen en gewijzigd vaststellen Chw bp G. van Swietenstraat 15
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijsen,
Voorstelnummer	: 2021-268
Datum B en W besluit	: 11-01-2022
Team	: DEV-PRO

Inleiding

Het terrein met bebouwing aan de zijde van de Gerard van Swietenstraat is leeg komen te staan en ontwikkelaar Nijhuis beoogt ter plaatse herontwikkeling door sloop en nieuwbouw van 43 grondgebonden woningen en 40 sociale huurappartementen met een zorgcomponent en 30 kamers met pg-zorg. Het plan kent een opzet die leidt tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit.

Na een voorbereidend traject zijn met de ontwikkelaar afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Om het gebied te kunnen ontwikkelen, is het doorlopen van een ruimtelijke procedure noodzakelijk.

Het ontwerp Chw bestemmingsplan G. van Swietenstraat 15 en bijbehorend ontwerp beeldkwaliteitplan hebben 6 weken ter inzage gelegen van 2 september tot en met 13 oktober jl. In deze periode zijn 20 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding hiervan is aanvullend onderzoek verricht en dit is in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

Raadsvoorstel

1. Vaststellen van de Reactienota zienswijzen
2. Intrekken van het Masterplan "Herontwikkeling Sint-Jozeflocatie" (2011)
3. Het Chw bestemmingsplan G. van Swietenstraat 15 gewijzigd vaststellen
4. Het Beeldkwaliteitplan G. van Swietenstraat 15 vaststellen
5. Geen exploitatieplan vaststellen
6. De Provincie Overijssel verzoeken om het vervroegd te mogen publiceren en het ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan
7. De stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze publiceren en ter inzage leggen

Kern raadsvoorstel

Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan G. van Swietenstraat 15 ontstaat de juridisch-planologische basis om uitvoering te geven aan de herontwikkeling van deze binnenstedelijke woonlocatie voor ca. 113 nieuwe woningen. Het vaststellen van het beeldkwaliteitplan borgt dat toekomstige bouwplannen zullen voldoen aan een voldoende niveau van beeldkwaliteit. Dit vormt mede toetsingskader voor vergunningaanvragen met betrekking tot redelijke eisen van welstand als bedoeld in de Woningwet.

Beoogd resultaat

Het kunnen herontwikkelen van de binnenstedelijke woonlocatie Gerard van Swietenstraat 15, conform het op 6 juli 2021 vastgestelde ontwikkelperspectief St. Jozef. Het kunnen realiseren van ca. 113 nieuwe woningen voor meerdere doelgroepen in een kwalitatief hoogwaardige setting.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht. Woningwet.

Het door de raad vastgestelde Masterplan "Herontwikkeling Sint-Jozeflocatie"

(december 2011) wordt expliciet ingetrokken, aangezien deze niet meer overeenkomt met de inzichten en het beleid voor deze locatie in de huidige bestuurlijke en maatschappelijke context. Van belang voor deze locatie zijn het Handelingsperspectief (2017), de intentieovereenkomst (2019) en het Ontwikkelperspectief (2021).

Het nu voorliggende Chw-bestemmingsplan "Gerard van Swietenstraat 15" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw017-VG01.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.

Aan dit plan is een Beeldkwaliteitplan gekoppeld, die na vaststelling kader vormt bij de toetsing van omgevingsvergunningen waar het gaat om redelijke eisen van welstand (Woningwet).

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Het vaststellen van de Reactienota is aan de gemeenteraad.
2. Het intrekken van het Masterplan "Herontwikkeling Sint-Jozeflocatie" (december 2011) is als expliciet besluitpunt toegevoegd, aangezien het in het verleden door de raad is vastgesteld. Het betreft een relatief oud beleidsdocument, terwijl er nieuwe wet- en regelgeving is gekomen en de maatschappij verandert. Dit leidt tot nieuw beleid, zoals bijvoorbeeld de Omgevingsvisie (2019) en andere behoeften qua programma en andere (on)mogelijkheden voor een stedenbouwkundige invulling. In 2017 is voor deze locatie een Handelingsperspectief opgesteld, wat na openbare inschrijving heeft geleid tot een intentieovereenkomst en een Ontwikkelperspectief in 2021. Dat is nu verder uitgewerkt naar een Chw-bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan voor deze locatie, die na vaststelling door de raad het nieuwe toetsingskader vormen. Hoewel dit nieuwe beleid normaliter automatisch komt te gelden na vaststelling, is naar aanleiding van zienswijzen ervoor gekozen om het Masterplan uit 2011 expliciet in te trekken om onduidelijkheden te voorkomen.
- 3 en 4. Met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan kan daadwerkelijk uitvoering worden gegeven aan de herontwikkeling van deze binnenstedelijke woonlocatie. Het vormt samen met het nieuwe beeldkwaliteitplan een kader voor nieuwe werkzaamheden en vergunningaanvragen in dit gebied, aansluitend op het omliggende woongebied. Het beeldkwaliteitplan vormt mede toetsingskader waar het gaat om redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in de Woningwet. Daarmee voorziet het in een dringende behoefte, ook voor de doelgroep wonen met zorg. De huidige invulling van het plan met leegstand en bijbehorende ongewenste effecten kan daarmee worden beëindigd.
5. Een exploitatieplan vaststellen is niet nodig, aangezien het kostenverhaal al is verzekerd via afspraken in een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. Er is geen sprake van overdracht van grond.
6. In geval van het gewijzigd vaststellen van een bestemmingsplan is in de wet geregeld dat de Provincie als eerste in de gelegenheid wordt gesteld voor de duur van 6 weken om te reageren, alvorens het plan wordt gepubliceerd en ter inzage gaat. De Provincie kan worden verzocht om toestemming voor vervroegd publiceren. Als de Provincie daarmee instemt, is het mogelijk om het vastgestelde plan eerder ter inzage te leggen, waarmee het ook sneller in werking treedt;
7. Publicatie van de (gewijzigde) vaststelling is aan regels verbonden, waaraan

uiteraard zal worden voldaan.

Betrokken partijen en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 2 september tot en met 13 oktober 2021.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor reactie toegestuurd aan overlegpartners. Van hen was er geen aanleiding voor opmerkingen.

De inbreng van de omwonenden is op diverse momenten (fysiek en digitaal) opgehaald. Zo is er ten behoeve van de planvorming een afzonderlijk participatiekanaal opgezet. Een website die via de volgende 2 url's te bereiken is: www.gerardvanswietenstraat.nl [<http://www.gerardvanswietenstraat.nl>] en www.rollecatekwartier.nl [<http://www.rollecatekwartier.nl>] Het gebruik van deze website is actief gestimuleerd door diverse (social)mediacampagnes.

Het doel hierbij was het horen en zorgvuldig afwegen van de belangen van de direct betrokkenen bij de planontwikkeling en is tweeledig ingestoken. De reacties van de omwonenden was over het algemeen opbouwend van aard, met hier een paar wat kritische kanttekeningen op (met name) de ontsluiting op de Van Oldenielstraat.

Van het ontwikkelperspectief is (ten tijde van corona) een digitale toelichting actief gedeeld met omwonenden en partners. Dit filmpje loopt vooruit op het (ontwerp) bestemmingsplan, met als doel om omwonenden en partners mee te nemen in de voorgestane ontwikkeling.

Link: Youtube Film Swietenstraat

[https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=https://youtu.be/bDGhELEhQ_s&data=04%7c01%7c7c669a41e566ee4171c3f308d947a18316%7c20018514be584d728ead60439735f1c3%7c0%7c0%7c637619581280934109%7cUnknown%7cTWFpbGZsb3d8eyJWljojMC4wLjAwMDAiLCJQljojV2luMzliLCJBTiI6I6k1haWwiLCJXVCi6Mn0%3D%7c1000&sdata=bKKhKOEeLVAeB/r9mKAjetszzkjmHALHFaxcxJEKwyc%3D&reserved=0]

Met de direct betrokken partners het Carinova en Rentree voor de sociale huurappartementen, is vanaf de start frequent contact geweest; onder meer over het parkeren, de toekomstige verkeersontsluiting en over andere zaken, zoals het beheer.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 20 zienswijzen ingediend, die zijn beantwoord in een separatie Reactienota zienswijzen. De zienswijzen zijn vooral gericht op verkeer en parkeren. In mindere mate zijn ook zienswijzen gericht op natuur en groenbehoud en geluid. Naar aanleiding van de zienswijzen is een aanvullend akoestisch onderzoek verricht naar de cumulatie van geluid van warmtepompen, waaruit blijkt dat dit aspect geen belemmering vormt en hetgeen aan het plan is toegevoegd.

Financiële consequenties

Met Nijhuis Bouw B.V. is op 24 juli 2021 overeenstemming bereikt over de anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is overeengekomen, ten behoeve van de planontwikkeling conform het op 6 juli 2021 vastgestelde ontwikkelperspectief. De kosten voor realisatie van de woningen, aanleg van de openbare ruimte en de planvorming komen geheel voor rekening en risico van initiatiefnemer. De openbaar toegankelijke gronden zullen na realisatie door Nijhuis in gemeentelijk beheer en eigendom komen. Tevens zijn hierin afspraken gemaakt over de kostenverdeling van aanpassingen in het openbaar gebied. Voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan worden vanuit die begroting/overeenkomst gedekt. Verder is ook het planschaderisico aan de

ontwikkelaar doorgelegd.

Betrokkenheid raad

Vooruitlopend op de procedure van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan heeft u in 2020 het Ontwikkelperspectief vastgesteld.

Voorts heeft het College u met een raadsmededeling geïnformeerd over het in gang zetten van de bestemmingsplanprocedure met bijbehorende documenten.

Tot slot bent u bevoegd gezag voor gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Reactienota zienswijzen en gewijzigd vaststellen Chw bp G. van Swietenstraat 15
Voorstelnummer : 2021-268
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-01-2022, nummer 2021-268

BESLUIT

1. Vaststellen van de Reactienota zienswijzen
2. Intrekken van het Masterplan "Herontwikkeling Sint-Jozeflocatie" (2011)
3. Het Chw bestemmingsplan G. van Swietenstraat 15 gewijzigd vaststellen
4. Het Beeldkwaliteitplan G. van Swietenstraat 15 vaststellen
5. Geen exploitatieplan vaststellen
6. De Provincie Overijssel verzoeken om het vervroegd te mogen publiceren en het ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan
7. De stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze publiceren en ter inzage leggen

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

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Reactienota Zienswijzen

Ontwerp Chw Bestemmingsplan G.
van Swietenstraat 15,
beeldkwaliteitsplan en aanmeldnotitie
vormvrije MER-beoordeling

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER.....	4
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN	5
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	5

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 24 augustus 2021 besloten in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp Crisis- en herstelwet bestemmingsplan “G. van Swietenstraat 15” (Deventer). Het ontwerp bestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken van donderdag 2 september 2021 tot en met woensdag 13 oktober 2021 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegelijk hiermee lagen ook ter inzage het ontwerp Beeldkwaliteitplan en het besluit op de Aanmeldnotitie vormvrije mer(beoordeling) van 13 juli 2021.

Op dit ontwerp Chw bestemmingsplan “G. van Swietenstraat” zijn twintig zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen ten aanzien van het ontwerp Chw bestemmingsplan.

De zienswijzen vormen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Naar aanleiding van zienswijze 1 juncto 2 tot en met 13 en 14:

Het akoestisch onderzoek wordt aangevuld met de cumulatie van geluid van warmtepompen. Indien nodig worden maatregelen getroffen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Naar aanleiding van de zienswijzen zal de raad bij vaststelling van het Chw bestemmingsplan en het Beeldkwaliteit expliciet worden verzocht om tegelijkertijd het Masterplan uit 2011 in te trekken.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de samenvatting van de zienswijzen op het ontwerp Chw bestemmingsplan “G. van Swietenstraat 15” en de beantwoording hiervan. Tot slot volgt de conclusie.

2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp Chw bestemmingsplan “G. van Swietenstraat 15” (Deventer) heeft ter inzage gelegen van 2 september 2021 tot en met 13 oktober 2021 en samen hiermee het ontwerp beeldkwaliteitsplan en de aanmeldnotitie vormvrije MER-beoordeling. Binnen deze termijn zijn twintig zienswijzen binnengekomen. Deze zijn ontvankelijk, aangezien deze binnen de termijn zijn ingediend en de benodigde gegevens bevatten. De zienswijzen zijn hieronder samengevat en van beantwoording voorzien.

Samenvatting zienswijzen:

Zienswijze 1:

1. De indiener kan zich grotendeels vinden in het plan;
2. Enkele onderdelen, die omwonenden dagelijks zullen raken, zijn naar de mening van indiener onvoldoende onderzocht. Verzocht wordt om nadere bestudering hiervan en het aandragen van oplossingen;
 - a. De ontsluiting van de wijk is volgens de indiener problematisch en verslechtert door het plan als er geen maatregelen worden getroffen. Het in- en uitrijden is uitsluitend via de Boerhaavelaan of Van Oldenielstraat mogelijk. Op beide wegen treedt volgens de indiener regelmatig congestie op, maar het verkeersonderzoek van Bureau Roelofs houdt daar geen rekening mee. Voordat het verkeersonderzoek plaatsvond, zijn hierover al zorgen geuit op bewonersavonden:
 - i. Het uitrijden vanaf de Robert Kochlaan op de Van Oldenielstraat is naar opvatting van indiener problematisch en wordt in de praktijk vermeden. Bureau Roelofs ziet dit in de rapportage van het verkeersonderzoek echter als meest intensieve ontsluiting, wat volgens indiener niet reëel is;
 - ii. Bij de uitrit Louis Pasteurstraat – Boerhaavelaan wordt de doorstroming gehinderd door langsparkerende auto's op de rijbaan. Dit leidt in de ogen van indiener tot onoverzichtelijke en onveilige situaties. Volgens indiener gaat het verkeersonderzoek van Bureau Roelofs hieraan voorbij en behoeft dit aan passing. Indiener verzoekt bovendien de Louis Pasteurstraat bij het bestemmingsplan te betrekken en een parkeerverbod op te nemen, waarbij de parkeerplekken elders in het plan terug worden gebracht;
 - b. In het Masterplan herontwikkeling St. Jozeflocatie, dat in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld en vigeert, is in een alinea over parkeren vermeld dat: “... en de gewenste groene uitstraling vragen om parkeeroplossingen, waarbij de auto's zo weinig mogelijk een plek in het zicht en in de openbare ruimte krijgen. De parkeerplaatsen voor bewoners en personeel zijn gesitueerd in een gebouwde voorziening onder de nieuwbouw en de omgang”.
 - i. Het parkeren aan de G. van Swietenstraat is in het nu voorliggende plan volgens de indiener van de zienswijze echter niet aan het zicht onttrokken en behoeft aanpassing;
 - ii. In voorliggend plan is geen sprake van een gebouwde voorziening, maar vindt alle parkeren plaats op maaiveld;
 - c. Het Masterplan vermeldt ook “naast het specifieke zorgprogramma vraagt dit om nieuwbouw met een eigen gezicht en een groene inbedding in de omgeving”. De nu gekozen parkeerplaatsen zijn hiermee in strijd;
3. In het blad “Binnenlands bestuur” is beschreven dat gemeenten in het bestemmingsplan rekening moeten houden met de cumulatie van geluid afkomstig van (collectieve of individuele) warmtepompen. In voorliggend plan is dit niet gebeurd en verzocht wordt om de procedure pas voort te zetten als de resultaten van dergelijk onderzoek bekend zijn;
4. Indiener verzoekt om een schriftelijke reactie van de gemeente.

Beantwoording:

1. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. De betrokkenheid van indiener wordt gewaardeerd.
2. De inhoudelijke beantwoording treft u hieronder aan:

- a. Door Roelofs is zowel een verkeersonderzoek als een parkeerdrukmeting uitgevoerd (bijlage 11 respectievelijk bijlage 10 bij de bestemmingsplantoelichting). Het optreden van congestie op de Van Oldenielstraat en Boerhaavelaan is in bijlage 11 vermeld en beschouwd vanaf pagina 7 en verder. Het betreft een nauwkeurige beschouwing met VISSIM-simulatie die is opgenomen naar aanleiding van de geuite zorgen op bewonersavonden. Hierbij zijn de wachtrijen voor verkeerslichten in ogenschouw genomen. Geconcludeerd is dat de beperkte toename van de wachtrijen vanwege de toename verkeersgeneratie door het plan verwaarloosbaar klein is en acceptabel is. Per verkeerslichtcyclus lost de wachtrij op. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;
- i. De uitrit Robert Kochlaan – Van Oldenielstraat is volgens tabel 2 van de notitie verkeersgeneratie van Roelofs de meest gebruikte ontsluiting. De toedeling van het verkeer in tabel 2 en figuur 4 is modelmatig en gebaseerd op gemiddelde intensiteiten. Het kan inderdaad op bepaalde momenten lastig zijn om de Van Oldenielstraat op te rijden, met name de linksaf beweging. Op zulke momenten kunnen bewoners gebruik maken van de ontsluiting via de Louis Pasteurstraat op de Boerhaavelaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;
 - ii. Het langsparkeren aan de Louis Pasteurstraat nabij de kruising met de Boerhaavelaan op de rijbaan is niet op die wijze vermeld in de notities van Roelofs. Wel is in het parkeeronderzoek gesignaleerd dat op segment 12, waar dit stukje weg onderdeel van uitmaakt, sprake is van een hoge parkeerdruk op donderdag om 15.00 uur. Gelet op de breedte van de rijbaan kan dit de doorstroming hinderen.
De toename van verkeer vanwege het plan is, gelet op het voormalige gebruik van het plangebied gering. Opgemerkt wordt dat wijkontsluitingswegen (30 km/h regime) zoals deze, in vergelijking met stroomwegen of gebiedsontsluitingswegen, in mindere mate gericht zijn op de doorstroming van verkeer. Het incidenteel optreden van wachttijd is vanuit dit oogpunt niet onacceptabel. Dit wegvak valt buiten het plangebied van het Chw bestemmingsplan G. Van Swietenstraat 15.
Deze zienswijze vormt geen aanleiding voor aanpassing van voorliggend Chw bestemmingsplan G. van Swietenstraat 15;
- b. En c. In het Masterplan uit 2011 is een programma van 270 tot 310 wooneenheden vermeld. Daar is geen concreet aantal parkeerplaatsen bij vermeld, maar wel dat het is verdeeld over parkeren aan de Kochlaan, dubbelzijdig langs- en haaksparkeren aan de Louis Pasteurstraat, een parkeerkelder onder de gestapelde woningen voor personeel en bewoners en parkeren in de hofjes en deels aan de G. van Swietenstraat.
De nu voorliggende plannen gaan uit van slechts 112 woningen (dat is slechts ca. 36-41% van het Masterplan) en leiden dan ook tot een aanzienlijk lagere verkeersdruk en parkeerbehoefte. Van de nu beoogde 112 woningen zijn er bovendien 30 beoogd als PG-woning, onzelfstandige eenheden met zorg en zonder eigen voordeur, die zelfs een nog lagere parkeerbehoefte kennen. Om deze redenen is de parkeerbehoefte voor de huidige plannen ongeveer 3 maal lager dan bij het Masterplan uit 2011. Het uitgangspunt van een overbouwde parkeervoorziening, uit het Masterplan, is dan ook verlaten, aangezien het beoogde programma aanzienlijk kleiner is, de fysieke ruimte nu op maaiveldniveau voorhanden is en de noodzaak ontbreekt om dit deels ondergronds te brengen. Vanwege het bescheiden programma is een parkeerkelder bovendien financieel niet rendabel. Voor verdere planuitgangspunten wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan. Op diverse plaatsen kan het parkeren onder een bladerdek plaatsvinden en worden bestaande bomen ingepast. Langs de G. van Swietenstraat zijn vooral twee-aaneen gebouwde woningen voorzien met eigen opritten en garages. De westzijde van de Gerard van Swietenstraat wordt opnieuw ingericht om hier plek te maken voor langsparkeren en irtitten voor parkeren bij de woningen op eigen terrein. De prive garages bij de laagbouw worden zodanig gepositioneerd dat op eigen terrein veelal twee parkeerplaatsen achter elkaar of naast elkaar mogelijk zijn. Langs deze straat zijn is ook aanplant van enkele nieuwe bomen voorzien.
Het Masterplan is vastgesteld in 2011. Het betreft een relatief oud beleidsdocument, terwijl er nieuwe wet- en regelgeving is gekomen en de maatschappij verandert. Dit leidt tot nieuw beleid, zoals bijvoorbeeld de Omgevingsvisie (2019) en andere behoeften qua programma en andere (on)mogelijkheden voor een stedenbouwkundige invulling. Om die

reden is er voor deze locatie nieuwe planvorming opgestart. Dit vond en vindt plaats in overleg met de omwonenden.

Op 7 maart 2017 heeft het College voor deze locatie het Handlingsperspectief vastgesteld. De door Nijhuis gewonnen inschrijving, is in samenspraak met de Gemeente en op basis van de tussen partijen overeengekomen intentieovereenkomst d.d. 23 april 2019, nader uitgewerkt in het Ontwikkelperspectief. Deze is met een afzonderlijk voorstel aan het college (6 juli 2021) en met een raadsmededeling aan de raad aangeboden en biedt een uitgewerkt kader en de beoogde beeldkwaliteit. Dat is de basis voor het nu voorliggende ontwerp Chw bestemmingsplan G. van Swietenstraat 15 en bijbehorende documenten waaronder het beeldkwaliteitplan. Na de, eventueel gewijzigde, vaststelling van het Chw bestemmingsplan G. van Swietenstraat 15 en beeldkwaliteitplan door de raad, naar verwachting in 2022, vormen deze vastgestelde documenten het toetsingskader. Naar aanleiding van deze zienswijze zal de raad expliciet worden voorgesteld het oude Masterplan uit 2011 te laten vervallen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. *In artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit zijn normen opgenomen voor warmtepompen; het geluid mag ten hoogste 40 dB bedragen op de perceelsgrens. De beoordeling van de individuele pompen met bijbehorend geluid zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Uit jurisprudentie is gebleken dat de beoordeling van het woon- en leefklimaat vanwege de cumulatie van geluid van warmtepompen dient plaats te vinden in het kader van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het akoestisch onderzoek aangevuld en worden, indien nodig, maatregelen getroffen.*
4. *Alle indieners van zienswijzen ontvangen de Reactienota zienswijzen op schrift, nadat deze door het college is vastgesteld. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Het akoestisch onderzoek wordt aangevuld met de cumulatie van geluid van warmtepompen. Indien nodig worden maatregelen getroffen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Zienswijze 2 tot en met 13:

Deze zienswijzen zijn inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1.

Zienswijze 14:

1. *Naar de mening van indiener zijn er – in tegenstelling tot hetgeen het verkeersonderzoek hierover stelt - te weinig parkeerplaatsen in het plangebied. Het is in de ogen van indiener niet terecht om parkeercapaciteit in de bestaande omgeving van het plan hiervoor te benutten. Van restcapaciteit in de omgeving van het plan is volgens indiener bovendien geen sprake: De Pasteurstraat en het bestaande parkeerterrein staan dagelijks vol. Het parkeerterrein wordt vanwege het plan gehalveerd. Gelet op de kortste loopafstand voor medewerkers vanaf de St. Jozef tot aan parkeerplaatsen is het naar de mening van indiener voor de hand liggend dat zij vanwege deze ontwikkeling in de R. Kochlaan en Van Swietenstraat en omliggende straten parkeren. Het plan dient volgens indiener in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.*
2. *Het aspect verkeersveiligheid is naar opvatting van indiener onvoldoende beschouwd. Vooral voor fietsers (waaronder van de school Boerhaave) en voetgangers (ouderen en bewoners van St. Jozef met o.a. rolstoel). Zo zijn aan de R. Kochlaan en G. van Swietenstraat de straatprofielen volgens indiener te smal en is de snelheid van voertuigen volgens indiener regelmatig te hoog. Voor de verkeersveiligheid is volgens indiener om die reden juist een parkeerverbod aan deze straten noodzakelijk;*
3. *Het verkeersonderzoek stelt volgens indiener ten onrechte dat de wijk goed ontsloten is. In de huidige situatie levert dit al problemen op en dat verergert vanwege het plan;*
4. *Is de invloed van vrachtverkeer voor het St. Jozef en de nieuwe woningen onderzocht?*
5. *Over het al of niet aanbrengen van individuele of collectieve warmtepompen en de geluidsemissie die daarbij optreedt, bevat het ontwerpbestemmingsplan naar de mening van indiener te weinig informatie;*
6. *De ecologische quickscan is naar opvatting van indiener verouderd. Het ecologisch onderzoek wordt gemist.*

Beantwoording

1. *Beleidsuitgangspunt is dat een ontwikkeling in de eigen parkeerbehoefte voorziet. Is dit, bijvoorbeeld om stedenbouwkundige redenen, niet goed mogelijk, dan is afwijking mogelijk en wordt de parkeersituatie in de omgeving van het plangebied bij deze beoordeling beschouwd. Hieruit is gebleken dat er een benutbare capaciteit is. Bovendien laat de parkeerbalans zien dat er na planrealisatie sprake is van een geringe overcapaciteit. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;*
2. *In en rondom het plangebied is sprake van een 30 km/h zone. Daarin is gemengd gebruik van de rijbaan veilig mogelijk. Volgens ontwerprichtlijnen zijn dit soort straten geschikt voor een verkeersintensiteit van 000-5000 mvt/etmaal te verwerken. De geprognoseerde verkeersintensiteiten blijven hier ver onder, ook omdat de verkeersgeneratie van de oude functie komt te vervallen. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;*
3. *Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 2a;*
4. *Een toename van het vrachtverkeer is niet aannemelijk, hooguit incidenteel (vuilnis, brandweer e.d.);*
5. *Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 3.*
6. *De ecologische quickscan dateert van november 2020 en derhalve voldoende actueel. Hieruit komt naar voren dat een Aeriusberekening nodig is, die is verricht en bijgevoegd als bijlage bij de bestemmingsplantoelichting. Het benodigde aanvullende vleermuisonderzoek is slechts op enkele momenten in het jaar mogelijk en inmiddels verricht. Hieruit komt naar voren dat er geen sprake is van vleermuizen en er dan ook geen maatregelen of ontheffing nodig is.*

Conclusie

Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan, anders dan reeds vermeld onder zienswijze 1.

Zienswijze 15

Indiener stelt dat de maximale snelheid voor gemotoriseerd verkeer van 30 km/u zeer vaak wordt overschreden in de Gerard van Swietenstraat. Hierdoor is het voor kinderen niet veilig om zelfstandig de straat kunnen oversteken of zelfs de tuin uit kunnen. Indiener verzoekt om snelheidsbeperkende maatregelen zoals verkeersdrempels te onderzoeken, aangezien de verkeersintensiteit door het plan toeneemt;

Beantwoording

Het naleven van regels is een zaak voor toezicht en handhaving. Het bestemmingsplan schrijft geen maximumsnelheden of verkeersmaatregelen voor, maar staat deze zo nodig wel toe.

Aan de G. van Swietenstraat is de aanleg van een nieuwe verkeersremmende maatregel (drempel) voorzien. Indien in de toekomst meer maatregelen nodig blijken, biedt het bestemmingsplan daar in principe mogelijkheden toe.

De toename verkeersgeneratie vanwege het plan is gering, zeker in vergelijking met het hier voorheen toegestane gebruik. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 16 tot en met 19

Deze zienswijzen zijn inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1.

Beantwoording

Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1.

Zienswijze 20

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijk aan zienswijze 1 en daarbij:

1. In het Masterplan uit 2011 is vermeld dat nieuwe bebouwing plaatsvindt in een groene inbedding;
2. Twee nieuwe ontsluitingen op de Robert Kochlaan vanuit het plangebied leiden tot de kap van bomen in een belangrijke groenstructuur. Dat stemt niet overeen met het Masterplan, waarin het uitgangspunt staat dat: "De bestaande laanbomen langs de Van Oldenielstraat en de Robert Kochlaan en een drietal verspreid over het terrein staande bomen worden op basis van het gemeentelijke bomenbeleid als beschermwaardig aangemerkt. Het duurzaam behouden van deze bomen heeft een hoge prioriteit. Alleen bij zeer zwaar wegende belangen kan de gemeente een vergunning voor veiling van deze bomen verlenen." Indiener verzoekt om alternatieve ontsluitingen te beschouwen, bijvoorbeeld via het bestaande parkeerterrein van Sint Jozef.

Beantwoording

1. *Verwezen wordt naar de beantwoording van zienswijze 1 onder 2c. Voor het nu voorliggende plan zijn andere uitgangspunten gekozen die leiden tot een kwalitatief hoogwaardige invulling van het plangebied. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan;*
2. *Het belang van de ontwikkeling van het plangebied is zwaarwegend gelet op de dringende behoefte aan geschikte woningen. De huidige staat van inrichting van het gebied betreft geen zorgvuldig ruimtegebruik, leidt tot klachten en heeft verbetering. Binnen de stedenbouwkundige opzet is, ondanks dat kap zoveel mogelijk wordt voorkomen, het voorkomen van de kap van twee bomen in combinatie met het bewerkstelligen van een goede ontsluiting niet te voorkomen. De betreffende bomen zijn niet in het vigerende Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C aangemerkt als beschermde bomen. Er is een BEA (bomeneffectanalyse) gemaakt en de kapvergunning voor de bomen wordt afzonderlijk aangevraagd en er komt een groenplan voor. Het aangedragen alternatief van een ontsluiting via een parkeerterrein is stedenbouwkundig niet gewenst. Gekozen is voor een heldere structuur van de woonstraten die logisch aansluiten op de bestaande woonstraten, zoals de Robert Kochlaan. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.*

Conclusie:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

BIJLAGE GEGEVENS INDIENER ZIENSWIJZEN

Vaststellingsversie BKP:

Zie bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan: [viewer \(tercera-go.nl\)](#)

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150Chw017-VG01>