

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Coördinatiebesluit Mummelliusstraat 4 Deventer

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-04-2023
Notanummer	: 2023-302
Datum	: 11-04-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: 2023-104-nota-Mummelliusstraat 4 - Nota van Uitgangspunten.pdf

Parafering

05-04-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling05-04-2023: Wethouder

Agendering

* 05-04-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 07-04-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

12-04-2023

B & W d.d.: 11-04-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen om de gemeentelijke coördinatieregeling t.b.v. de nieuwbouw aan de Mummelliusstraat 4 toe te passen
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

Voor de realisatie van 8 grondgebonden rug-aan-rugwoningen aan de Mummelliusstraat in Deventer zijn diverse vergunningen en toestemmingen nodig. Initiatiefnemer Van Pijkeren Woningbouw BV heeft de gemeente Deventer verzocht om toepassing van de coördinatieregeling.

De Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om een gecoördineerde voorbereiding van de verschillende besluiten te bewerkstelligen. Het gaat niet om een procedurele integratie, maar om bundeling van verschillende procedures, waarbij het aanbrengen van een fasering mogelijk is. Het college is belast met de coördinatie. De coördinatieregeling houdt in dat de ontwerp-besluiten gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Dit geldt ook voor de definitieve besluiten. Hierbij is het mogelijk rechtstreeks beroep in te stellen bij de Raad van State.

Het voordeel is dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning na inwerkingtreden gelijk 'bruikbaar' zijn. Zonder coördineren moet eerst een bestemmingsplan in werking treden (ca. 9 maanden), daarna moet de procedure omgevingsvergunning bouw behandeld worden (8 weken + evt. 6 weken verlenging).

In totaal ruim 12 maanden. Bij het coördineren is er tijdsinstaan en is de maximale tijd gelijk aan de procedure van het bestemmingsplan. Bovendien is er slechts één maal beroep mogelijk, wat aanzienlijke tijdsinstaan kan opleveren. Gelet op een relatief lang voortraject met participatie, is tijdsinstaan voor de haalbaarheid van het project belangrijk.

De coördinatie mag in meerdere tranches plaatsvinden en niet alles hoeft tegelijk te worden aangevraagd. Per substap kan worden gekozen voor meerdere gecoördineerde aanvragen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het stroomlijnen en combineren van de verschillende voorbereidingsprocedures en bekendmakingen van besluiten die nodig zijn voor de versnelde realisatie van de beoogde woningen aan de Murmelliusstraat 4 in Deventer.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Algemene wet bestuursrecht

In artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad gevallen of categorieën van gevallen kan aanwijzen, waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat:

1. de voorbereiding en bekendmaking van nader aan te duiden, op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten worden gecoördineerd;
2. de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan, een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van besluiten als bedoeld onder a.

Op deze voorbereiding en bekendmaking is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). De ontwerpen van de gecoördineerde besluiten worden tegelijkertijd ter inzage gelegd. Tegen de uiteindelijke besluiten kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, die binnen zes maanden na de indiening van het verweerschrift uitspraak doet.

Betrokken partijen en participatie

Door Van Pijkeren Woningbouw BV is in april 2021 een enquête in de buurt gehouden waarin de buurt naar haar visie is gevraagd bij een nieuwe invulling van het gebouw / de kavel aan de Murmelliusstraat 4. Daarbij zijn verschillende onderwerpen (bouwhoogte, gebruik, doelgroep, parkeren) aan de orde geweest. Van Pijkeren Woningbouw BV heeft de uitkomst van de enquête voor het overgrote deel een plek gegeven in de verdere planuitwerkingen.

Van Pijkeren heeft op basis van de enquête haar eerste plan voor realisatie van appartementen gewijzigd naar grondgebonden woningen. De ruimtelijke uitwerking van de grondgebonden woningen is door Van Pijkeren in juni 2022 tijdens een inloopbijeenkomst aan de buurt gepresenteerd. Op basis van die bijeenkomst is geconcludeerd dat de plannen in zijn algemeenheid enthousiast en positief zijn

ontvangen. Wel is er daarbij door de buurt nog aandacht gevraagd voor parkeren en geluidsoverlast. Naar aanleiding hiervan is gekomen tot een verbeterde parkeeroplossing en wordt in de verdere uitwerking gekeken om evt. geluid van warmtepompen zo veel als mogelijk te beperken. Dit heeft voor zover mogelijk een plek gekregen in het daarop uitgewerkte schetsontwerp en in de door het college vastgelegd Nota van Uitgangspunten (b&w besluit 2023-014).

Verder heeft Van Pijkeren contact met de bewoners van het pand dat aan de Mummelliusstraat 4 is aangebouwd. In de overleggen worden onder andere afspraken gemaakt over de afwerking van het pand na sloopwerkzaamheden en de nieuwe erfafscheiding.

Argumenten voor en tegen

Voor:

1. Het voorbereidingsproces voor de herontwikkeling van deze locatie heeft relatief veel tijd in beslag genomen. Naast planaanpassingen o.b.v. het participatieproces is uitvoering onderzoek gedaan naar spoorweglawaaai en trilling. De uitkomst van die onderzoeken hebben een vertaling gekregen in het ontwerp. Door toepassing van coördinatie kan bij de ruimtelijke procedure en omgevingsvergunning tijdwinst worden geboekt vanwege onderstaande argumenten. Ook zijn dan onder de huidige wetgeving uitgevoerde specifieke onderzoeken naar railverkeer en trilling nog toepasbaar. Onder de nieuwe wetgeving zal/kan dat anders zijn. Alle relevante argumenten kunnen daarbij in één besluitvormingsdocument worden vevat onder de huidige wet- en regelgeving. Dit komt de rechtszekerheid en haalbaarheid van het plan ten goede.
2. Belangrijk bijkomend voordeel is dat het toepassen van deze regeling ertoe leidt dat tegen het pakket van de gecoördineerde besluiten rechtstreeks beroep open staat bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (art. 8.2 lid 1 Wro). Wanneer aannemelijk is dat beroep wordt ingesteld, kan de weg naar de hoogste rechter beter zo kort mogelijk zijn om tijdverlies te voorkomen. Overigens zijn er geen signalen die er op wijzen dat hier sprake van zal zijn. De Afdeling dient binnen 6 maanden na indiening van het verweerschrift uitspraak te doen, zodat relatief snel duidelijkheid ontstaat over de juridische houdbaarheid van de besluiten;
3. Voor onderhavig plan brengt de coördinatie van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tijdwinst met zich mee. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn na inwerking treden gelijk 'bruikbaar'. Zonder coördineren moet eerst een bestemmingsplan in werking treden (ca. 9 maanden), daarna moet de procedure omgevingsvergunning bouw behandeld worden (8 weken + evt, 6 weken verlenging). Samen beslaat dit normaliter ruim 12 maanden. Bij het coördineren is er tijdswinst en is de maximale tijd gelijk aan de procedure van het bestemmingsplan (ca 9 maanden). Kortom, deze werkwijze draagt bij aan het versnellen van de woningbouw.

Tegen:

1. Coördinatie vereist intensief en regulier contact binnen de gemeentelijke disciplines en tussen de gemeente en andere bevoegde instanties voor de betreffende besluiten. De extra benodigde tijd tijdens de uitgebreide voorbereidingsprocedure weegt echter niet op tegen de tijdwinst in de rechtsbeschermingsprocedure en de vereenvoudiging die geboekt kan worden.
2. Voor vergunningen waarvoor normaliter de korte (reguliere) procedure geldt, kan dit betekenen dat hiervoor ook de uitgebreide procedure moet worden gevolgd;

3. Door beroep tegen één onderdeel van de gecoördineerde besluiten, kan het gehele gecoördineerde besluit worden getroffen, omdat zij als één besluit worden aangemerkt.

Financiële consequenties en dekking

In de anterieure overeenkomst worden onder andere afspraken over het vergoeden van gemeentelijke plankosten met Van Pijkeren vastgelegd. Het coördinatiebesluit past binnen de gemaakte afspraken en leidt voor de gemeente dus niet tot extra kosten.

Openbaarmaking en communicatie

Openbaar

Aanpak en uitvoering

Het coördinatiebesluit wordt bekendgemaakt volgens de regels van paragraaf 3.6.1. Wro en afdeling 3.4 Awb.

Bekendmaking geschiedt via de gebruikelijke publicaties.

Het besluit wordt in ieder geval bekend gemaakt aan het waterschap en de provincie.

Daarna zal worden afgestemd over de planning van de te coördineren besluiten. In de praktijk betekent dit dat elk betrokken bevoegd gezag een besluit neemt en deze besluiten tegelijk in ontwerp ter inzage worden gelegd, gepubliceerd en definitief worden vastgesteld.

Tegen het coördinatiebesluit zelf staat geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid open.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Coördinatiebesluit Murmelliusstraat 4 Deventer
Portefeuillehouder : Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer : 2023-302
Datum B en W besluit : 11-04-2023
Team : DEV-PRO

Inleiding

Voor de realisatie van 8 grondgebonden rug-aan-rug woningen aan de Murmelliusstraat 4 in Deventer zijn diverse vergunningen en toestemmingen nodig. Initiatiefnemer Van Pijkeren Woningbouw bv heeft de gemeente Deventer verzocht om toepassing van de coördinatieregeling.

De Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om een gecoördineerde voorbereiding van de verschillende besluiten te bewerkstelligen. Het gaat niet om een procedurele integratie, maar om bundeling van verschillende procedures, waarbij het aanbrengen van een fasering mogelijk is. Het college is belast met de coördinatie. De coördinatieregeling houdt in dat de ontwerp-besluiten gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Dit geldt ook voor de definitieve besluiten. Hierbij is het mogelijk rechtstreeks beroep in te stellen bij de Raad van State.

Het voordeel is dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning na inwerking treden gelijk 'bruikbaar' zijn. Zonder coördineren moet eerst een bestemmingsplan in werking treden (ca. 9 maanden), daarna moet de procedure omgevingsvergunning bouw behandeld worden (8 weken + evt. 6 weken verlenging). In totaal ruim 12 maanden. Bij het coördineren is er tijdswinst en is de maximale tijd gelijk aan de procedure van het bestemmingsplan. Onderhavig plan heeft een relatief lang voortraject doorlopen met participatie en als gevolg daarvan diverse planaanpassingen. Nu hierover overeenstemming bestaat, is het zaak zo snel mogelijk tot verwezenlijking over te kunnen gaan.

De coördinatie mag in meerdere tranches plaatsvinden en niet alles hoeft tegelijk te worden aangevraagd. Per substap kan worden gekozen voor meerdere gecoördineerde aanvragen.

Raadsvoorstel

De gemeentelijke coördinatieregeling (§ 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) van toepassing te verklaren op de besluiten voor de voorbereiding en bekendmaking van de voor de nieuwbouw van de woningen aan de Murmelliusstraat 4 in Deventer. Het gaat om besluiten als bedoeld in:

1. De Wet ruimtelijke ordening;
2. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
3. Het Activiteitenbesluit;
4. De Waterwet;
5. De Algemene plaatselijke verordening Deventer;
6. De Wegenwet;
7. De Wet bodembescherming;
Dde Wet natuurbescherming;
8. Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent de fysieke leefomgeving (Verordening fysieke leefomgeving).

Kern raadsvoorstel

Voor het realiseren van de nieuwbouw van de woningen aan de Murmelliusstraat 4 zijn diverse vergunningen en toestemmingen nodig. Initiatiefnemer Buitenhuis heeft de gemeente verzocht om toepassing van de coördinatieregeling.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft de gemeenteraad de mogelijkheid een gecoördineerde voorbereiding van verschillende besluiten te bewerkstelligen. Het gaat hier niet om een procedurele integratie maar om een bundeling van

verschillende procedures. Hierbij kan een fasering aangebracht worden. Het college is belast met de coördinatie. De coördinatieregeling houdt kort gezegd in dat de ontwerp-besluiten en te zijner tijd de definitieve besluiten gelijktijdig ter inzage worden gelegd en dat rechtstreeks beroep open staat bij de Raad van State. De coördinatie mag echter wel in meerdere tranches plaatsvinden. Niet alles hoeft tegelijkertijd te worden aangevraagd. Desgewenst kan binnen een substap weer worden gekozen voor meerdere gecoördineerde aanvragen van uitvoeringsbesluiten.

Beoogd resultaat

Het stroomlijnen en combineren van de verschillende voorbereidingsprocedures en bekendmakingen van besluiten die nodig zijn voor de versnelde realisatie van de beoogde woningen aan de Mummelliusstraat 4 in Deventer.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Algemene wet bestuursrecht

In artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad gevallen of categorieën van gevallen kan aanwijzen, waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat:

1. de voorbereiding en bekendmaking van nader aan te duiden, op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten worden gecoördineerd;
2. de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan, een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van besluiten als bedoeld onder a.

Op deze voorbereiding en bekendmaking is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). De ontwerpen van de gecoördineerde besluiten worden tegelijkertijd ter inzage gelegd. Tegen de uiteindelijke besluiten kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, die binnen zes maanden na de indiening van het verweerschrift uitspraak doet.

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten vóór:

1. Het voorbereidingsproces voor de herontwikkeling van deze locatie heeft relatief veel tijd in beslag genomen. Naast planaanpassingen o.b.v. het participatieproces is uitvoering onderzoek gedaan naar spoorweglawaaï en trilling. De uitkomst van die onderzoeken hebben een vertaling gekregen in het ontwerp. Door toepassing van coördinatie kan bij de ruimtelijke procedure en omgevingsvergunning tijdwinst worden geboekt vanwege onderstaande argumenten. Ook zijn dan onder de huidige wetgeving uitgevoerde specifieke onderzoeken naar railverkeer en trilling nog toepasbaar. Onder de nieuwe wetgeving zal/kan dat anders zijn. Alle relevante argumenten kunnen daarbij in één besluitvormingsdocument worden vevat onder de huidige wet- en regelgeving. Dit komt de rechtszekerheid en haalbaarheid van het plan ten goede.
2. Belangrijk bijkomend voordeel is dat het toepassen van deze regeling ertoe leidt dat tegen het pakket van de gecoördineerde besluiten rechtstreeks beroep open staat bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (art. 8.2 lid 1 Wro). Wanneer aannemelijk is dat beroep wordt ingesteld, kan de weg naar de hoogste rechter beter zo kort mogelijk zijn om tijdverlies te voorkomen.

Overigens zijn er geen signalen die er op wijzen dat hier sprake van zal zijn. De Afdeling dient binnen 6 maanden na indiening van het verweerschrift uitspraak te doen, zodat relatief snel duidelijkheid ontstaat over de juridische houdbaarheid van de besluiten;

3. Voor onderhavig plan brengt de coördinatie van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning tijdswinst met zich mee. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn na inwerkingtreden gelijk 'bruikbaar'. Zonder coördineren moet eerst een bestemmingsplan in werking treden (ca. 9 maanden), daarna moet de procedure omgevingsvergunning bouw behandeld worden (8 weken + evt, 6 weken verlenging). Samen beslaat dit normaliter ruim 12 maanden. Bij het coördineren is er tijdswinst en is de maximale tijd gelijk aan de procedure van het bestemmingsplan (ca 9 maanden). Kortom, deze werkwijze draagt bij aan het versnellen van de woningbouw.

Argumenten tegen:

1. Coördinatie vereist intensief en regulier contact binnen de gemeentelijke disciplines en tussen de gemeente en andere bevoegde instanties voor de betreffende besluiten. De extra benodigde tijd tijdens de uitgebreide voorbereidingsprocedure weegt echter niet op tegen de tijdswinst in de rechtsbeschermingsprocedure en de vereenvoudiging die geboekt kan worden.

2. Voor vergunningen waarvoor normaliter de korte (reguliere) procedure geldt, kan dit betekenen dat hiervoor ook de uitgebreide procedure moet worden gevolgd;

3. Door beroep tegen één onderdeel van de gecoördineerde besluiten, kan het gehele gecoördineerde besluit worden getroffen, omdat zij als één besluit worden aangemerkt.

Betrokken partijen en participatie

Door Van Pijkeren Woningbouw BV is in april 2021 een enquête in de buurt gehouden waarin de buurt naar haar visie is gevraagd bij een nieuwe invulling van het gebouw / de kavel aan de Murelliusstraat 4. Daarbij zijn verschillende onderwerpen (bouwhoogte, gebruik, doelgroep, parkeren) aan de orde geweest. Van Pijkeren Woningbouw BV heeft de uitkomst van de enquête voor het overgrote deel een plek gegeven in de verdere planuitwerkingen.

Van Pijkeren heeft op basis van de enquête haar eerste plan voor realisatie van appartementen gewijzigd naar grondgebonden woningen. De ruimtelijke uitwerking van de grondgebonden woningen is door Van Pijkeren in juni 2022 tijdens een inloopbijeenkomst aan de buurt gepresenteerd. Op basis van die bijeenkomst is geconcludeerd dat de plannen in zijn algemeenheid enthousiast en positief zijn ontvangen. Wel is er daarbij door de buurt nog aandacht gevraagd voor parkeren en geluidsoverlast. Naar aanleiding hiervan is gekomen tot een verbeterde parkeeroplossing en wordt in de verdere uitwerking gekeken om evt. geluid van warmtepompen zo veel als mogelijk te beperken. Dit heeft voor zover mogelijk een plek gekregen in het daarop uitgewerkte schetsontwerp en in de door het college vastgelegd Nota van Uitgangspunten (b&w besluit 2023-014).

Verder heeft Van Pijkeren contact met de bewoners van het pand dat aan de Murelliusstraat 4 is aangebouwd. In de overleggen worden onder andere afspraken gemaakt over de afwerking van het pand na sloopwerkzaamheden en de nieuwe erfafscheiding.

Financiële consequenties

In de anterieure overeenkomst worden onder andere afspraken over het vergoeden van gemeentelijke plankosten met Van Pijkeren vastgelegd. Het coördinatiebesluit

past binnen de gemaakte afspraken en leidt voor de gemeente dus niet tot extra kosten.

Betrokkenheid raad

Het coördinatiebesluit wordt bekendgemaakt volgens de regels van § 3.6.1. Wro en afdeling 3.4. Awb. Bekendmaking van het coördinatiebesluit gebeurt via de gebruikelijke publicaties.

Het besluit zal voorts in ieder geval worden bekendgemaakt aan het waterschap en de provincie.

Daarna zal nader afgestemd worden omtrent de planning van de te coördineren besluiten. In de praktijk zal dit er op neerkomen dat elk op grond van de betrokken wet- en regelgeving bevoegd gezag een besluit neemt, en dat deze besluiten tegelijkertijd in ontwerp ter inzage worden gelegd, tegelijkertijd worden gepubliceerd en uiteindelijk tegelijkertijd definitief worden vastgesteld.

Tegen dit coördinatiebesluit staat geen zelfstandige bezwaar- of beroepsmogelijkheid open.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Coördinatiebesluit Mummelliusstraat 4 Deventer
Voorstelnummer : 2023-302
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-04-2023, nummer 2023-302

BESLUIT

De gemeentelijke coördinatie­regeling (§ 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) van toepassing te verklaren op de besluiten voor de voorbereiding en bekendmaking van de voor de nieuwbouw van de woningen aan de Mummelliusstraat 4 in Deventer. Het gaat om besluiten als bedoeld in:

1. De Wet ruimtelijke ordening;
2. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
3. Het Activiteitenbesluit;
4. De Waterwet;
5. De Algemene plaatselijke verordening Deventer;
6. De Wegenwet;
7. De Wet bodembescherming;
Dde Wet natuurbescherming;
8. Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent de fysieke leefomgeving (Verordening fysieke leefomgeving).

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

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Murmelliusstraat 4 - Nota van Uitgangspunten

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 7-03-2023
Notanummer	:	2023-104
Datum	:	7-03-2023
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	:	

Parafering

20-02-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling21-02-2023: Wethouder

Agendering

* 21-02-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

8-03-2023

B & W d.d.: 7-03-2023

Besluit

1. De "Nota van Uitgangspunten Murmelliusstraat 4" vast te stellen en daarmee kaderstellend richting te geven aan de ontwikkeling van woningen op dit perceel

De nota en het besluit openbaar te maken nadat initiatiefnemer omwonenden heeft kunnen informeren over het besluit.

Inleiding

In 2021 is met Van Pijkeren Woningbouw bv (hierna: 'initiatiefnemer') een intentieovereenkomst aangegaan die toeziet op het onderzoeken van de haalbaarheid van de bouw van 11 appartementen op de locatie Murmelliusstraat 4 in Deventer. De locatie is gelegen in de Zwolsewijk, nabij het spoor Deventer - Zwolle. De initiatiefnemer heeft het voornemen om het leegstaande pand Murmelliusstraat 4 te slopen en de locatie te herontwikkelen met woningbouw.

Na een enquête in de buurt is door initiatiefnemer de conclusie getrokken dat er geen draagvlak is voor appartementen op deze locatie. De buurt heeft bij een ontwikkeling naar woningbouw de voorkeur voor grondgebonden woningen. Initiatiefnemer heeft vervolgens een aantal varianten voor grondgebonden woningen onderzocht. Gezien de ligging nabij het spoor is door initiatiefnemer tegelijkertijd onderzoek gedaan naar de effecten van het spoor op de beoogde nieuwbouw. Dat levert geen directe belemmeringen op. Zowel initiatiefnemer als gemeente hebben een voorkeur voor een variant waarbij 8 rug-aan-rug woningen met twee verdiepingen worden gerealiseerd. In voorliggende "Nota van Uitgangspunten" zijn de kaders voor de verdere uitwerking van het bouwplan opgenomen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Vervangen van een leegstaand, verouderd pand door woningbouw passend bij de huidige marktvraag. Met deze woningbouwinvulling wordt kwaliteit aan de wijk toegevoegd en langdurige leestand / verloederding voorkomen.

Kader

- * Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Welstandnota Deventer
- * Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A
- * Intentieovereenkomst Mummelliusstraat 4

Betrokken partijen en participatie

Door initiatiefnemer is in april 2021 een enquête in de buurt gehouden waarin de buurt naar haar visie is gevraagd bij een nieuwe invulling. Daarbij zijn verschillende onderwerpen (bouwhoogte, gebruik, doelgroep, parkeren) aan de orde geweest. Initiatiefnemer heeft de uitkomst van de enquête voor het overgrote deel een plek gegeven in de eerste planuitwerking.

In juni 2022 is door initiatiefnemer de voorgenomen planuitwerking tijdens een inloopbijeenkomst aan de buurt gepresenteerd. De bijeenkomst is door circa 15 huishoudens bezocht. Van de bijeenkomst is door initiatiefnemer een verslag opgesteld. Op basis van de bijeenkomst is geconcludeerd dat de plannen in zijn algemeenheid enthousiast en positief zijn ontvangen. Wel is er door de buurt aandacht gevraagd voor parkeren en geluidsoverlast. Dit heeft in het schetsontwerp en in voorliggende 'Nota van Uitgangspunten' een plek gekregen.

Argumenten voor en tegen

Wonen

De Mummelliusstraat 4 is gelegen in een rustige woonbuurt met voornamelijk eengezinswoningen. De locatie ligt in de schil rond de binnenstad, op korte fietsafstand van voorzieningen en station. De locatie is daarmee interessant om woningen toe te voegen voor meerdere doelgroepen. De doelgroep voor het plan aan de Mummelliusstraat bestaat uit "kleine huishoudens", bijvoorbeeld young professionals, kleine gezinnen en empty-nesthuishoudens. De voorgestelde 8 rug-aan-rug woningen met meerdere verdiepingen zijn voor alle leeftijdsfasen geschikt of eenvoudig en zonder grote kosten geschikt te maken. Met het woningbouwprogramma op de locatie Mummelliusstraat 4 wordt met name ingespeeld op de vraag vanuit kleine huishoudens. De grondgebonden woningen bieden ruimte voor een werkkamer of extra slaapkamer op de verdieping. Het bouwplan aan de Mummelliusstraat voorziet in vrije sector koopwoningen.

Spoorweglawaai

De locatie is op korte afstand van het spoor gelegen. Daarom is in deze fase al

onderzoek gedaan naar akoestiek. Op 26 april 2022 (notanummer: 2022-374) heeft u kennis genomen van dit onderzoek en ingestemd met het te zijner tijd vaststellen van een hogere grenswaarde (rail)verkeerslawaai voor de bouw van 8 woningen op het perceel Murmelliusstraat 4. Dit onder het voorbehoud dat definitief tot overeenstemming gekomen kan worden over de verder uit te werken Nota van Uitgangspunten én de Anterieure Overeenkomst voor de bouw van deze 8 woningen.

Parkeren / openbare ruimte

Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte die ontstaat vanuit de nieuwe invulling volledig wordt opgelost. Bij de acht voorgestelde grondgebonden rug aan rug woningen zijn dat elf parkeerplaatsen. Om het nieuwe gebouw goed op zijn plek te zetten en de omgeving een kwaliteitsverbetering te geven, is met de initiatiefnemer besproken dat het naastgelegen gemeentelijke perceel meegenomen moet worden in de uitwerking. Deze kan ingezet worden t.b.v. een goede inpassing van het gebouw en ten behoeve van de parkeeroplossing. Het bewuste terrein staat nu in de hekken en ligt braak. Het kent geen gebruik. Het perceel blijft (grotendeels) gemeentelijk eigendom en wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer opnieuw ingericht met parkeerplaatsen en groen. Het beheer en onderhoud van de gemeentelijk kavel blijft bij de gemeente. Omdat de gehele gemeentelijke kavel tot de Richard Paffraedstraat door initiatiefnemer wordt ingericht, kunnen meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan voor de 8 woningen op basis van het parkeerbeleid nodig is. De parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. Op deze wijze dragen de nieuwe openbare parkeerplaatsen bij aan de totale parkeerbalans van de buurt. De inrichting en maatvoering zal voldoen aan het PvE Openbare Ruimte.

Grondtransactie i.r.t. Didam-arrest

Om het gebouw 'goed op zijn plek en in de omgeving te zetten' en infiltratievoorzieningen op eigen terrein te kunnen realiseren is een strook gemeentegrond van circa 200 m² nodig. Daar staat tegenover dat de gemeente een strook toekomstig openbare gebied van circa 60 m² heringericht terugkrijgt. In het kader van het Didam-arrest kan onderbouwd worden dat de initiatiefnemer de enige serieus gegadigde is die voor aankoop in aanmerking komt. Wel moet dit voornemen vooraf gepubliceerd worden en moet de wederzijdse grondtransactie marktconform zijn. Na instemming met de Nota van Uitgangspunten wordt de grondtransactie verder uitgewerkt en krijgt dit een plek in de nog op te stellen anterieure overeenkomst.

Meekoppelkansen MJOP-MIND

Vanuit gemeentezijde is in de komende jaren onderhoud aan de omliggende straten en trottoirs voorzien. Dit heeft nog nadere uitwerking nodig. Het is kansrijk dat dit onderhoud tegelijkertijd en in samenwerking met het inbreidingsproject kan plaatsvinden. In het vervolgtraject wordt bekeken of en op welke wijze de werkzaamheden op elkaar afgestemd kunnen worden.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is een gemeente verplicht om het kostenverhaal te regelen. De in de intentiefase gemaakte ambtelijke kosten worden grotendeels gedekt op basis van de gemaakte afspraken in de intentieovereenkomst. De beperkte meerkosten krijgen een plek in de anterieure

overeenkomst voor de vervolgfase zodat het gehele kostenverhaal voor rekening en risico van de ontwikkelaar komt.

Inzet is om na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten een anterieure overeenkomst aan te gaan met initiatiefnemer. Hierin worden naast de te verwachten ambtelijke kosten tevens afspraken gemaakt over eventuele planschade en de beoogde grondtransacties. Daarmee zijn alle kosten voor rekening en risico van initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven.

De anterieure overeenkomst wordt na uitwerking ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Openbaarmaking en communicatie

Voorliggend besluit met bijbehorende documenten is openbaar. Over het besluit wordt door de gemeente niet actief gecommuniceerd. De initiatiefnemer heeft de mogelijkheid om de buurt te informeren over uw instemming met de Nota van Uitgangspunten. Na het aangaan van de anterieure overeenkomst zal het ontwerpbestemmingsplan voor besluitvorming worden voorgelegd en zes weken ter inzage gelegd worden. Tijdens de ter inzage legging worden omwonenden en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om eventueel een zienswijze in te dienen.

Aanpak en uitvoering

Als beide partijen instemmen met voorliggende 'Nota van Uitgangspunten' wordt de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer voorbereid. Onderdeel daarvan is de beoogde grondtransactie en publicatie daarover. De anterieure overeenkomst wordt voor besluitvorming aan uw college voorgelegd. Nadat de overeenkomst is aangegaan kan de planologische procedure starten. De initiatiefnemer heeft het bestemmingsplan hiervoor in voorbereiding.