

ONTWERP RAADSBSLUIT

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat'
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 bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat' vast te stellen;
-	Het stedenbouwkundig plan 'Deventer van Hetenlocatie' vast te stellen;
-	Het beeldkwaliteitsplan 'Deventer van Hetenlocatie' als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Meiboomstraat – van Hetenstraat 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 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 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat';
-	Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat'

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat' vast te stellen;
-	Het stedenbouwkundig plan 'Deventer van Hetenlocatie' vast te stellen;
-	Het beeldkwaliteitsplan 'Deventer van Hetenlocatie' als nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor het plangebied Meiboomstraat – van Hetenstraat 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 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 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat';
-	Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Kernraadsvoorstel

Aan de Meiboomstraat en de Van Hetenstraat in Deventer ligt de van Hetenlocatie. Op deze locatie zijn drie voormalige schoolgebouwen aanwezig (Dorrestraat 1, van Hetenstraat 57 en van Hetenstraat 59). De gebouwen worden gesloopt en er wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd met voornamelijk een woonfunctie.

Op 29 november 2023 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een centrale parkzone waar drie verschillende ensembles omheen staan. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een U-vormig bouwblok dat bestaat uit grondgebonden stadswoningen (maximaal 28 dure koopwoningen). Aan de westzijde van het plangebied staat een appartementencomplex met zorgappartementen (48 sociale huurwoningen). In dit gebouw is de mogelijkheid voor het realiseren van een maatschappelijke voorziening met een buurtfunctie. Als deze functie niet wordt gerealiseerd, kan er 1 woningen extra gerealiseerd worden. Aan de noordzijde van het plangebied staat een appartementengebouw met reguliere appartementen (24 middeldure koopwoningen). In de plint van dit gebouw is ruimte voor een huisartsenpraktijk. Als deze functie niet wordt gerealiseerd, kunnen er 6 woningen extra gerealiseerd worden.

In het geldende bestemmingsplan is de realisatie van woningen niet toegestaan. Omdat er wel behoefte is aan nieuwe woningen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat' vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de realisatie van maximaal 107 woningen of 100 woningen en een huisartsenpraktijk en buurtfunctie mogelijk is. Daarmee krijgt deze locatie een passende nieuwe invulling en wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte in Deventer.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet, Omgevingsverordening Overijssel.

Argumenten ten behoeve van de raad

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Het plan met maximaal 107 woningen of 100 woningen en een huisartsenpraktijk en buurtfunctie past niet in het geldende bestemmingsplan. Wel passen de woningen bij de reeds aanwezige woningen in de omgeving. Ook is er in Deventer behoefte aan deze woningen. Minimaal 45% van de woningen worden aangeboden als goedkope huurwoning volgens de doelgroepenverordening van de gemeente Deventer. Daarom is het gewenst het plan te realiseren. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw raad wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Zienswijzen

Tegen het ontwerp bestemmingsplan 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: Vaststellen stedenbouwkundig plan

Op 29 november 2023 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Mede naar aanleiding van opmerkingen van de planadviesraad zijn er nog enkele ondergeschikte aanpassingen in het plan gedaan. Deze aanpassing passen binnen het ontwerp en vast te stellen bestemmingsplan, waarop omwonenden konden reageren. Vanwege deze ondergeschikte aanpassingen wordt het stedenbouwkundig plan nu opnieuw aan u voorgelegd ter vaststelling.

Besluitpunt 3: Vaststellen beeldkwaliteitsplan

Op 29 november 2023 heeft uw raad ingestemd met het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie. Mede naar aanleiding van opmerkingen van de planadviesraad zijn er nog enkele ondergeschikte aanpassingen in het plan gedaan. Deze aanpassing passen binnen het ontwerp en vast te stellen bestemmingsplan, waarop omwonenden konden reageren. Vanwege deze ondergeschikte aanpassingen wordt het beeldkwaliteitsplan nu opnieuw aan u voorgelegd ter vaststelling. Het beeldkwaliteitsplan is een nadere invulling van de redelijke eisen van welstand voor deze locatie, aanvullend op het bestaande toetsingskader. Na vaststelling van dit beeldkwaliteitsplan kan en moet de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe bebouwing getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan.

Besluitpunt 4: geen exploitatieplan vaststellen

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.

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. Uw raad heeft op 29 november 2023 een grondexploitatie vastgesteld voor deze locatie. De te maken kosten worden middels de gronduitgifte gedekt. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Besluitpunt 5: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid 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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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).

Betrokken partijen en participatie

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta. Provincie Overijssel geeft aan dat het plan in haar ruimtelijke beleid past. Zij ziet dan ook geen belemmeringen. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft verzocht om een kleine aanpassing in de toelichting. Deze aanpassing is doorgevoerd.

Tijdens een drietal informatiebijeenkomsten zijn bewoners rondom de van Hetenlocatie geïnformeerd over de plannen. Omwonenden waren vooral geïnteresseerd in de ontsluiting van het gebied en het parkeren. Daarnaast vond men het belangrijk dat zoveel mogelijk groen wordt behouden. In het bestemmingsplan wordt vastgehouden aan de gemeentelijke parkeernorm. Door de nieuwe woningen ontstaat daardoor geen (extra) parkeeroverlast. Daarnaast worden de woningen gerealiseerd in een parkachtige omgeving, met behoud van de meest waardevolle bomen langs de Meiboomstraat

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 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 -

Financiële consequenties

Geen exploitatieplan

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft op 29 november 2023 een grondexploitatie vastgesteld. De te maken kosten worden door de gronduitgifte gedekt.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

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,

J.P. Wassens

R.C. König

Bijlagen

1. digitale verwijzing bestemmingsplan 'Chw Meiboomstraat – van Hetenstraat'