

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinalocatie met beeldkwaliteitsplan.
Voorstelnummer : 2023-430
Raadstafel d.d. : -
Raadsvergadering : 7 juni 2023

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23-05-2023, nummer 2023-430

BESLUIT

1. Het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinalocatie' vast te stellen;
2. De uitgangspunten voor beeldkwaliteit 'Speeltuinalocatie Deventer', opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan, vast te stellen als toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR);
3. Geen exploitatieplan vaststellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is;
4. 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 7 juni 2023.

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststellen bp Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinalocatie met beeldkwaliteitsplan.
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	: 2023-430
Datum B en W besluit	: 23-05-2023
Team	: DEV-PRO

Inleiding

Achtergrond

Op 17 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Deventer ingestemd met het Ontwikkelperspectief Shita-terrein en de voormalige Speeltuinalocatie in de wijk Voorstad Oost te Deventer. Op basis van dat besluit hebben de gemeente, woningcorporatie Rentree en zorgaanbieder Solis een samenwerkingsverband gesloten ten behoeve van de Speeltuinalocatie. Het doel is om ter plaatse een appartementencomplex te realiseren. Hierbij worden 21 woningen voor senioren gebouwd en 40 woningen voor ouderen met een intensieve zorgvraag. De ontwikkeling vormt de afronding van de herstructurering Voorstad Oost en genereert een passende woningbouwontwikkeling in de wijk.

In december 2021 heeft het college een stedenbouwkundig ontwerp voor de Speeltuinalocatie vastgesteld. Dit stedenbouwkundig ontwerp is vertaald een ontwerpbestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. De volgende stap in het proces is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee wordt het project juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Naast het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens een beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. Het beeldkwaliteitsplan bevat locatie-specifieke welstandscriteria en vormt daarmee het toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR).

Op 22 november 2022 heeft het college het benodigde mer-besluit genomen, waarmee is bepaald dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

Stand van zaken

Op 31 januari 2023 heeft uw college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinalocatie', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 9 februari tot en met 22 maart 2023. Tijdens de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

In de tussenliggende periode is door Rentree en Solis het plan verder uitgewerkt. Het structuurontwerp is door Palazzo vertaald in een voorlopig ontwerp. Dit heeft geleid tot kleine aanpassingen in het plan. Het gaat om:

- Nieuwe actuele beelden van de gebouwen en het voorlopig ontwerp zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
- Een minimale grenscorrectie van het bouwvlak op de verbeelding. Deze heeft geen consequenties voor omwonenden.
- Een actualisatie van het akoestische onderzoek met het opnieuw berekenen van de geluidswaarden voor dit nieuwe bouwvlak.
- De 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is strak om de positie van de overkapping getrokken. Daarbij is de bouwhoogte van deze overkapping nu gelijk aan de maximale goot- en bouwhoogte van dit deel van het hoofdgebouw (namelijk

zeven meter).

- De stikstofdepositie is berekend voor de bouw- en gebruiksfase. Voor beide fases komt deze uit op 0,00 mol/ha. Stikstof vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

De wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk anders plan.

Vervolg

De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Raadsvoorstel

1. Het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinlocatie' vaststellen;
2. De uitgangspunten voor beeldkwaliteit 'Speeltuinlocatie Deventer', opgenomen als bijlage 2 bij het bestemmingsplan, vast te stellen als toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR);
3. geen exploitatieplan vaststellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is;
4. 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

Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het 'Chw bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. voormalige Speeltuinlocatie' ontstaat de juridisch-planologische basis om uitvoering te geven aan de ontwikkeling van deze locatie voor 61 nieuwe woningen. Met het vaststellen van de uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan, zoals beschreven in 'Speeltuinlocatie Deventer', komt dit mede te gelden als toetsingskader welstandseisen op basis van de Woningwet. Zo is geborgd dat toekomstige bouwplannen voldoen aan een voldoende niveau van beeldkwaliteit.

Er is een grondexploitatie opgesteld voor de ontwikkeling van de Shita-locatie. Met bijgaand voorstel wordt niet afgeweken van de eerder opgestelde grondexploitatie.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van 61 nieuwe woningen op de voormalige Speeltuinlocatie (ontwikkeling van Rentree en Solis).

Kader

- * Wet ruimtelijke ordening,
- * Algemene wet bestuursrecht,
- * Crisis- en herstelwet,
- * Ontwikkelperspectief Shita-locatie (raadsbesluit)
- * Nota van uitgangspunten "Ontwikkeling voormalige speeltuinlocatie Voorstad-Oost Deventer" definitief 2 april 2021 (collegebesluit)
- * Ontwikkel- en realisatieovereenkomst 'Herstructurering Voorstad Oost Shita Speeltuinlocatie' definitief 31 augustus 2021 (collegebesluit)
- * Stedenbouwkundig structuurontwerp (collegebesluit)
- * Grondexploitatie Shita-locatie (raadsbesluit)

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw031.VG01 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).

Argumenten ten behoeve van de raad

1.1: Het bestemmingsplan draagt bij aan de woningbouwopgave van Deventer

Zoals in de inleiding is toegelicht, past het plan met maximaal 61 nieuwe woningen niet binnen het geldende bestemmingsplan. De locatie maakt onderdeel uit van de herstructurering van Voorstad Oost, waar ook de Rielertuin deel van uit maakt. Met het realiseren van 61 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Deventer. Het is wenselijk het plan te realiseren. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uw college wordt dan ook verzocht in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp raadsbesluit.

De gemeentelijke ecooloog heeft ingestemd met de resultaten van het in een eerder stadium uitgevoerde ecologische onderzoek. Het gebied is niet kansrijk voor vleermuizen en daarom zijn de onderzoeksresultaten nog geldig. Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een actueel stikstofonderzoek bijgevoegd waarin de bouw- en gebruiksfase zijn berekend. De berekende stikstofdepositie komt uit op 0,00 mol/ha/jaar. Stikstof vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.1: Uitgangspunten beeldkwaliteit zijn afgestemd met Plan Advies Raad (PAR)

De voor deze locatie geldende uitgangspunten voor beeldkwaliteit zijn tot stand gekomen door afstemming met gemeentelijke adviseurs en de PAR. Hierbij is samen opgetrokken met de nabij gelegen voormalige Speeltuinlocatie die ook in ontwikkeling wordt genomen, zodat de op te richten gebouwen een uniforme uitstraling hebben en passend zijn binnen de bestaande omringende stedelijke structuur.

3&4: De gebruikelijke procedure voor een vast te stellen bestemmingsplan

Dit is de gebruikelijke procedure voor een vast te stellen bestemmingsplan.

Betrokken partijen en participatie

De omwonenden van het plangebied zijn gedurende het ontwerpproces door Rentree en Solis stapsgewijs meegenomen in het planproces. In het voorjaar van 2022 is tevens een bewonersbijeenkomst op locatie georganiseerd waar buurtbewoners zijn geïnformeerd over de plannen.

De ontwerpbesluiten worden via de officiële kanalen gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Tevens versturen Rentree en Solis een nieuwsbrief aan de buurtbewoners in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de provincie Overijssel. Beide stemmen in met het plan voor de voormalige Speeltuinlocatie. De Omgevingsdienst IJsselland heeft als bevoegd gezag over de milieuonderzoeken geadviseerd. De adviezen zijn verwerkt in het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken.

Financiële consequenties

In januari 2022 is door de gemeenteraad voor de Shita-locatie een grondexploitatie vastgesteld. De grondexploitatie vormt het financieel kader voor de ontwikkeling. Met dit voorstel wordt niet afgeweken van de grondexploitatie.

Betrokkenheid raad

Januari 2021 is door de gemeenteraad het ontwikkelperspectief voor de Shita-locatie vastgesteld

Januari 2022 is door de gemeenteraad voor de Shita-locatie de grondexploitatie vastgesteld.

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



M.A. Kossen



R.C. König