

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan T&D terrein

Raadvergadering : 16 januari 2013

Politieke markt d.d.: 16 januari 2013

Agendapunt : 2

Portef.houder : wethouder Swart

Voorstelnummer : 770488

BenW-besluit d.d. : 18 december 2012

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Voorstel

1. De reactienota zienswijze bestemmingsplan 'T&D terrein' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'T&D terrein' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D135-VG01.gml met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 2011;
3. Het beeldkwaliteitplan T&D terrein vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan T&D terrein. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

Inleiding

Op 28 juni 2011 hebben wij ingestemd met het Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) voor het T&D terrein en het concept bestemmingsplan. Rentree heeft een aanbesteding gehouden waarbij Nijhuis Bouw b.v. als partij naar voren is gekomen die de bouw van de woningen op het T&D terrein gaat realiseren. Nijhuis Bouw b.v. heeft een Stedenbouwkundig Plan opgesteld binnen het kader van het SPvE. Het beeldkwaliteitplan is gebaseerd op dit SPvE en zal gelden als onderdeel van de Welstandsnota.

Het conceptplan is toegezonden aan de verschillende instanties ten behoeve van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met het beeldkwaliteitplan van 11 oktober 2012 tot en met 21 november 2012 ter inzage gelegen waarbij iedereen een zienswijze kon indienen.

De volgende processtap is nu het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitplan.

Beoogd resultaat

Het creëren van de juridisch planologische ruimte voor de ontwikkeling van het gebied T&D terrein.

Kader

Voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan is het volgende kader relevant:

- de Visie Voorstad Oost, door de raad vastgesteld op 18 november 2009;
- toetsdocument stedenbouwkundig schetsontwerp T&D terrein, door de Raad vastgesteld op 7 april 2010;
- intentieovereenkomst tussen Woningstichting Rentree en de gemeente Deventer inzake de ontwikkeling van het T&D terrein, getekend op 29-06-2010;
- vervolgovereenkomst tussen Woningstichting Rentree en de gemeente Deventer inzake de ontwikkeling van het T&D terrein, zoals besloten op 28-06-2011;

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen, vaststelling B&W 28 juni 2011;
- Anterieure overeenkomst tussen Nijhuis Bouw b.v. en de gemeente betreffende de ontwikkeling van het voormalige T&D terrein, d.d. 19 juli 2011.
- Wet ruimtelijke ordening;

Het kader voor het beeldkwaliteitplan is de Woningwet en de inspraakverordening.

Crisis- en Herstelwet (Chw)

De Chw is in het leven geroepen om de economie te stimuleren door onder andere de procedures voor bouwprojecten sneller te kunnen laten verlopen, om de bouwwereld aan het werk te houden.

In hoofdstuk 1 van de Chw zijn diverse artikelen opgenomen die tot doel hebben de rechtsbescherming tegen besluiten te vereenvoudigen en te versnellen. Om te kunnen profiteren van de vereenvoudigde rechtsbescherming dient het project te vallen binnen een van de categorieën die genoemd zijn in bijlage 1 bij de Chw. Hier worden onder genoemd de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden ten behoeve van de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van een woon- en werkgebieden. De ontwikkeling van het T&D terrein valt onder deze categorie.

De vereenvoudiging van de rechtsbescherming is hierdoor van toepassing op het project 'T&D terrein'. Ook houdt dit in dat de Raad van State binnen zes maanden een uitspraak moeten doen bij eventueel ingesteld beroep. Om de aangepaste rechtsbescherming uit de Chw van toepassing te verklaren dient in de bekendmaking van de besluiten vermeld te worden dat de Chw van toepassing is.

Argumenten bij de voorstellen

De nummering correspondeert met de beslispunten.

1 en 2. de reactienota zienswijze en het bestemmingsplan T&D terrein vaststellen

Binnen de door u en ons vastgestelde kaders is het stedenbouwkundig plan door de ontwikkelaar uitgewerkt. Dit is vertaald in het voorliggende bestemmingsplan. Door het bestemmingsplan T&D terrein vast te stellen is het juridisch planologisch kader gegeven voor het verlenen van vergunningen om de feitelijke woningbouw uit te voeren. Met het vastgestelde bestemmingsplan dat in werking is getreden is de transformatie van het huidige bedrijventerrein naar een woonwijk mogelijk.

Het bestemmingsplan is in wettelijk vooroverleg geweest waarbij reacties zijn ontvangen van onder andere ProRail, de Provincie, het Waterschap en de Vrouwen Advies Commissie. Waar nodig is met deze instanties nader overleg gevoerd. Ook zijn de plannen een aantal keren door de ontwikkelaar in de buurt besproken. Op het uiteindelijke ontwerp van het bestemmingsplan is geen reactie of zienswijze meer gekomen met uitzondering van de Veiligheidsregio. Zij hebben hun eerdere advies herhaald. In de zienswijze nota hebben wij een voorstel gedaan hoe dit advies te behandelen. Er is geen noodzaak om hier het bestemmingsplan op aan te passen.

3. vaststellen van het beeldkwaliteitplan T&D terrein

Het beeldkwaliteitplan voor de T&D locatie dient enerzijds ter inspiratie, anderzijds biedt het een kader waarmee we de ruimtelijke kwaliteit in de komende jaren zo goed mogelijk proberen te borgen.

Voor de nieuwbouw van T&D wordt uitgegaan van twee sferen, tuinstedelijk wonen en wonen refererend aan het industriële verleden. Twee tuindorpblokken sluiten aan bij de bestaande bebouwing van het naastgelegen Sluiswijk. Drie industriële blokken zullen een nieuw soort bebouwing toevoegen aan Voorstad Oost. De industriële architectuur kenmerkt zich door afwisseling in korrelgrootte, bouwhoogte, kapvorm, kleur en detaillering. Ten opzichte van de opener tuindorpbouw met groene voortuinen is de openbare ruimte compacter en steniger en de hoeken zijn bebouwd. De materialen die gebruikt worden voor zowel de gebouwen als de openbare ruimte zijn in beide sferen duurzaam en hoogwaardig: metselwerk, keramische pannen en gebakken klinkers.

Om als toetskader te kunnen gelden is het noodzakelijk dat dit beeldkwaliteitplan een onderdeel wordt van de welstandsnota. Hierdoor dient dit plan de procedure voor de vaststelling van de welstandsnota te doorlopen en is vrijgegeven voor inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingediend

4 en 5. wijzigingsbevoegdheid en exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een algemene 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 betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen. Om deze reden is onderdeel 4 van het voorstel opgenomen.

Over de gemeentelijke kosten, waaronder de kosten voor het bestemmingsplan, die gemoeid zijn bij de ontwikkeling van het T&D terrein is met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Het opstellen een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, is daarom niet noodzakelijk. Het verhaal van kosten is verzekerd.

Draagvlak

De wijkbewoners in Voorstad-oost zien graag een passende ontwikkeling ter plaatse van de vroegere fabrieken van Thomassen en Drijver. Uit de diverse contacten die Rentree en gemeente hebben met de wijkbewoners blijkt draagvlak voor een dergelijk plan. Het stedenbouwkundige plan is door de realisator/bouwer in maart 2012 aan de bewoners gepresenteerd. De realisator wil de uitgewerkte plannen op woningniveau gaan presenteren aan omliggende bewoners en geïnteresseerden.

Het concept bestemmingsplan is vorige jaar in het wettelijk vooroverleg gebracht. Er zijn reacties ontvangen van ProRail, Waterschap, de Veiligheidsregio, provincie en de VAC. In overleg is met deze instanties nader overleg gevoerd. Enkel de veiligheidsregio heeft nog een nader advies uitgebracht zoals aangegeven in de zienswijzennota. Deze reactie is niet van dien aard dat er draagvlak ontbreekt voor het plan.

Financiële consequenties

Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten over verhaal van de kosten die de gemeente maakt voor dit plan/project. Hierdoor is verhaal van de kosten verzekerd en is een het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

Aanpak/uitvoering

De volgende vervolgstappen worden genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en Beeldkwaliteitplan in het digitale Gemeenteblad en de Staatscourant;
- het 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,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan T&D terrein

Raadsvergadering : 16 januari 2013

Politieke markt d.d.: 16 januari 2013

Agendapunt : 2

Portef.houder : wethouder Swart

Voorstelnummer : 770488

BenW-besluit d.d. : 18 december 2012

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2012, team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer.

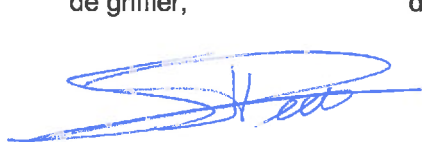
BESLUIT

1. De reactienota zienswijze bestemmingsplan 'T&D terrein' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'T&D terrein' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D135-VG01.gml met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie 2011;
3. Het beeldkwaliteitplan T&D terrein vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan T&D terrein. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

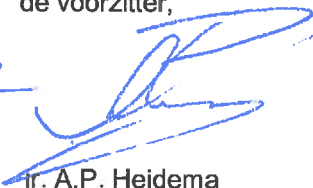
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 januari 2013

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema

