

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Rielerweg 25-31
Voorstelnummer 2017-1622
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 29 november 2017

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 november 2017, nummer 2017-1622.

BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan 'Rielerweg 25-31' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P337-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie juni 2016;
- 2 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;
- 3 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 'Rielerweg 25-31'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

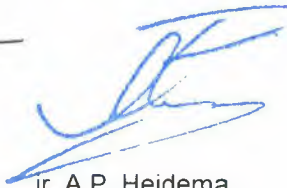
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 november 2017

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vastgesteld BP Rielerweg 25-31

Agendapunt		Portef.houder	Weth. Grijsen
Voorstelnummer	2017-001622	BenW-besluit d.d.:	7 november 2017
Team	DEV-PRO		

Voorstel

1. het bestemmingsplan 'Rielerweg25-31 vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P337-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart juni 2016;
2. 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.
3. 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 'Rielerweg 25-31'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening

Kern van het raadsvoorstel

Aan de Rielerweg 25-27 was een garagebedrijf met tankstation gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels al geruime tijd beëindigd en op de locatie is samen met de buurt een tijdelijke speeltuin gerealiseerd.

VOF Rielerweg Deventer heeft een voorlopige koopovereenkomst met de eigenaar en wenst op het perceel 6 eensgezinswoningen met 30 onzelfstandige kamers ten behoeve van huisvesting van Co-assistenten van het Deventer ziekenhuis te realiseren. Voorts worden 9 garageboxen gerealiseerd die worden verkocht of verhuurd.

Om voornoemde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Gemeente en de initiatiefnemer hebben onlangs een anterieure overeenkomst gesloten over kostenverhaal en de voorwaarden voor realisatie van de woningen voor co-assistenten. Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Beoogd resultaat

Realisatie van 6 bedrijfswoningen met onzelfstandige kamers voor co-assistenten van het Deventer Ziekenhuis aan de Rielerweg 25-31.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan 'Rielerweg 25-31'

Met het voornemen wordt de locatie van de voormalige Hermanslocatie aan de Rielerweg weer ingevuld. De ontwikkeling past in de opzet van de herstructurering Voorstad Oost.

De locatie leent zich goed voor de functie gezien de nabije ligging bij het ziekenhuis en het specifieke woonklimaat dat co-assistenten gezien hun werkritme zoeken. De huisvesting is thans gevestigd door de gehele stad.

De huisvesting van co-assistenten kan worden gerealiseerd na een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen zijn geen zienswijze ingediend.

In het bestemmingsplan hebben de gronden een maatschappelijke bestemming gekregen die gekoppeld is aan het Deventer Ziekenhuis. De (bedrijfs)woningen kunnen daarmee uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van werknemers van het ziekenhuis. Verder is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van zes eensgezinswoningen.

Stedebouwkundige uitgangspunten

Stedenbouwkundig is het gewenst het gat in de straatwand aan de Rielerweg in te vullen met een ontwikkeling die past binnen het karakter van de straat en de wijk. Het realiseren van het plan op deze plek is een positieve en passende ontwikkeling. In het gevarieerde straatbeeld is een variatie in bouwhoogtes en bebouwingstypes inpasbaar. De Rielerweg is een straat met diverse functies en voorzieningen, waaronder wonen en detailhandel. Vanuit ruimtelijke overwegingen is het altijd wenselijk geweest de detailhandel verder te clusteren en te concentreren richting de Beestenmarkt. De locatie Rielerweg 25 t/m 31 is een geschikte locatie voor het toevoegen van nieuwe detailhandelsruimte. Gezien de leegstandsdiscussie is het echter niet wenselijk om grote hoeveelheden detailhandels- en/of kantoorruimte toe te voegen. Om deze reden is dan ook positief gereageerd op wonen op de begane grond.

Behoeft huisvesting co-assistenten

Er is een specifieke behoefte vanuit het ziekenhuis voor de huisvesting van co-assistenten. Het Deventer Ziekenhuis, en in het bijzonder Stichting Studentenhuisvesting Deventer Ziekenhuis (SSH-DZ) heeft schriftelijk laten weten gedurende 10 jaar op zoek te zijn naar geschikte huisvesting voor co-assistenten. Goede huisvesting is van belang voor de co-assistenten alsmede voor het Deventer Ziekenhuis zodat zij met goede huisvesting hoge kwaliteit en de beste co-assistenten kunnen aantrekken.

De initiatiefnemer heeft met de Stichting Studentenhuisvesting Deventer (SSH, specifiek voor het ziekenhuis) een huurovereenkomst gesloten voor 25 jaar (10 jaar met drie verlengingstermijnen van 5 jaar) met het Deventer ziekenhuis). SSH verhuurt de kamers aan co-assistenten die werkzaam zijn bij het Deventer Ziekenhuis.

Gezien de nabije ligging van het perceel nabij het ziekenhuis kunnen door huisvesting op deze locatie de co-assistenten 24 uur per dag gemakkelijk bij de bestemming komen. Reguliere kamerbewoning is, mede gelet op de in dit gebied geldende Huisvestingsverordening, onwenselijk. Met de specifieke wijze van bestemmen In de overeenkomst is geborgd dat woningen uitsluitend bedoeld zijn voor huisvesting van co-assistenten.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijze ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

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.

Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet

noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee een wijziging van het gebruik 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.

Ketenpartners/ participatie

Initiatiefnemers: VOF Rielerweg

In een informatie avond zijn de plannen voorgelegd aan de omwonenden en de huidige gebruikers van de open ruimte in de Rielerweg . Door de omwonende en de gebruikers is op die avond positief gereageerd op de plannen. De bezoekers gaven aan dat het er goed uit zag. En na afloop van de informatie bijeenkomst was er een positief gevoel.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen een ieder heeft zijn of haar zienswijze kenbaar kunnen maken. Er zijn in deze periode geen zienswijze binnengekomen.

De provincie Overijssel en Waterschap Groot Salland hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

Alle kosten voor de ontwikkeling zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst ondertekend waarin een het kostenverhaal is geregeld en ruimtelijke randvoorwaarden voor de locatie zijn opgenomen alsmede ten aanzien van de ontsluiting van de woningen.

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

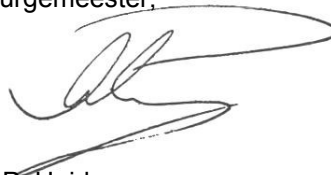
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

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,



M.A. Kossen



ir. A.P. Heidema