

RAADSBESLUIT

Onderwerp Bestemmingsplan Rubensstraat eo
Voorstelnummer 2019-508
Raadstafel d.d. 5 juni 2019
Raadsvergadering 19 juni 2019

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2019, nummer 2019-508.

BESLUIT

- 1 In te stemmen met de Reactienota Ontwerp Bestemmingsplan "Rubensstraat e.o.";
- 2 Het bestemmingsplan "Rubensstraat e.o." gewijzigd vast te stellen;
- 3 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken;
- 4 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 19 juni 2019

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Rubensstraat eo

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-000508

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

14 mei 2019

Voorstel

1. In te stemmen met de Reactienota Ontwerp Bestemmingsplan "Rubensstraat e.o.";
2. het bestemmingsplan "Rubensstraat e.o." gewijzigd vast te stellen;
3. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken;
4. 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.

Kern van het raadsvoorstel

In 2006 hebben de gemeente Deventer en Stichting Eigen Bouw een intentie overeenkomst gesloten over de herontwikkeling van het project Rembrandtkade. Fase 1 en 2 zijn inmiddels gerealiseerd. Fase 3 en Fase 4 zijn vanwege de vastgoedcrisis uitgesteld. In het kader van de intentie overeenkomst (2006) heeft in 2015 de sloop plaatsgevonden van 36 eengezinswoningen aan de Rubensstraat.

Fase 3, nieuwbouw aan de Rubensstraat, is weer opgepakt, hiervoor is een nieuwe intentie overeenkomst opgesteld en is het project Rubensstraat e.o. opgestart. Het stedenbouwkundig plan is aangepast ten opzichte van bestaande uitwerkingsplannen.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk, aangezien de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Op 18 december 2018 heeft het College ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Rubensstraat e.o.", waarna deze stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van januari tot en met 13 februari. Tijdens deze periode van ter inzage legging is één zienswijze ingediend.

Deze zienswijze is samengevat en van een beantwoording voorzien in de "Reactienota Zienswijzen" die als bijlage is bijgevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan. Er is wel na overleg met het waterschap een ambtshalvewijziging aangebracht is het plan.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van 80 appartementen binnen het plangebied.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P364-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT.

Argumenten ten behoeve van de raad

Besluitpunt 1: in te stemmen met de Reactienota Ontwerp Bestemmingsplan "Rubensstraat e.o."

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijzen ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de "Reactienota Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Rubensstraat e.o.". De zienswijze is ontvankelijk en heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de Reactienota Zienswijzen.

Besluitpunt 2: het bestemmingsplan "Rubensstraat e.o." gewijzigd vast te stellen;

Stichting Eigen Bouw, eigenaar van de grond, is voornemens op de planlocatie drie gebouwen te realiseren met in totaal 80 appartementen. De belangrijkste doelgroep voor de appartementen zijn senioren. De appartementen vallen binnen het middeldure huursegment. Daarnaast wordt er ruimte gecreëerd voor een woonservicepunt of andere maatschappelijke voorzieningen binnen één van de appartementengebouwen. Tevens worden de woningen aardgasloos en duurzaam gebouwd. Het programma past binnen de ambities van de Woonvisie en de prestatieafspraken die in dit kader met de Stichting Eigen Bouw zijn gemaakt.

Vanuit geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied heeft voldoende waterbergingscapaciteit en in en om het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Een gedeelte van het plangebied heeft een dubbelbestemming archeologie. Voorafgaande aan de vergunningverlening zal nader archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd met als doel het vaststellen van de aan- danwel afwezigheid van archeologisch restanten. De eerste stap in dit onderzoekstraject zal plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Het plangebied bevindt zich op geringe afstand van Natura 2000-Gebied Rijntakken deelgebied Uiterwaarden IJssel. De berekende bijdrage aan de stikstofdepositie zorgt voor een gering effect op het potentiële leefgebied van de kwartelkoning. Dit zorgt echter niet voor een significant effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Rijntakken. De berekende bijdrage aan de stikstofdepositie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Tevens is gebleken dat het betreffende gebied in de feitelijke situatie is gelegen ter plaatse van de nieuwe jachthaven, die is gerealiseerd als onderdeel van het project Ruimte voor de Rivier. Het is om die reden niet meer reëel dit gebied aan te merken als potentieel leefgebied van de kwartelkoning. Na overleg met de provincie is afgesproken dat bij de eerst volgende herziening de betreffende kaarten zullen worden aangepast. Gezien het bovenstaande zien wij geen belemmering het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Ambtshalve wijziging

Ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan zoals nu voor ligt aangepast. Na overleg met het waterschap is besloten in artikel 8 vrijwaringszone - dijk twee artikelen te verwijderen. Het bouwen van de 3 appartementengebouwen en het bouw- en woonrijp maken van de gronden daarvoor, zijn hierdoor niet meer uitgezonderd van het bouwverbod. Op dit moment is er nog te weinig informatie over de wijze van bouwen en met name de wijze en plek van de fundering om het bouw- en woonrijp maken en de daadwerkelijk bouw van de appartementengebouwen vrij te stellen van een nadere beoordeling in het kader van de bescherming van de dijk. Deze afweging zal op moment van vergunningverlening plaatsvinden. Initiatiefnemer is op de hoogte van deze aanpassing en heeft begrip voor deze aanpassing.

Besluitpunt 3: een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken

Vanwege de wijziging in de planregels dient Gedeputeerde Staten hiervoor in de gelegenheid te worden gesteld om daarop te reageren, waaraan een wettelijke termijn van 6 weken is gekoppeld. Gelet op de ondergeschikte aard van de wijzigingen zal GS worden verzocht hiervan af te wijken zodat het plan versneld ter inzage kan.

Besluitpunt 4: 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. In dit geval is er een overeenkomst gesloten waarin de kosten verzekerd zijn.

Ketenpartners/ participatie

Op 28 november 2018 heeft initiatiefnemer verschillende belanghebbenden in de directe omgeving op de hoogte gebracht van zijn plannen. De omgeving reageerde in meerderheid positief. De meeste omwonenden zijn ook huurder van Eigen Bouw. Vanuit de bewoners van de grondgebonden woningen aan de Ruysdaelstraat en de Pieter de Bothstraat kwamen wel wat kritische geluiden, met name tegen de bouwhoogte.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de bijlage 'reactienota zienswijze'. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

De provincie Overijssel heeft in reactie op de kennisgeving laten weten geen bezwaar te hebben tegen voorliggend bestemming. Na overleg met het waterschap Drents Overijsselse Delta zijn de planregels aangepast zoals hierboven beschreven.

Financiële consequenties

Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De plankosten worden verhaald Middels de anterieure overeenkomst.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad 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



R.C. König

Reactienota Zienswijzen

Ontwerp Bestemmingsplan “Rubensstraat e.o.”

Gemeente Deventer
Maart 2019

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	ZIENSWIJZEN	3
	LEESWIJZER	3
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN “RUBENSSTRAAT E.O.”	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	4

1 INLEIDING

Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 18 december 2018 besloten het ontwerpbestemmingsplan “Rubensstraat e.o.” ter inzage te leggen. Deze stukken hebben van donderdag 3 januari 2019 tot en met woensdag 13 februari 2019 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan “Rubensstraat e.o.”.

Naar aanleiding van de zienswijze is het plan niet aangepast.

Ambtelijk is er na overleg met het waterschap wel een aanpassing gedaan aan de regels van het bestemmingsplan.

In artikel 8.1 Vrijwaringszone – dijk zijn de volgende artikelen verwijderd

- Artikel 8.1.2 onder b. *In afwijking van het bepaalde in lid 8.1.2 a is de realisatie van de drie gebouwen zoals beschreven in dit bestemmingsplan toegestaan.*
- Artikel 8.1.4. b4. *het bouw- en woonrijp maken danwel inrichten van de locatie ten behoeve van de realisatie van de drie gebouwen en bijbehorende voorzieningen zoals beschreven in dit bestemmingsplan.*

De reden hiervoor is dat op dit moment nog onvoldoende duidelijkheid bestaat over de wijze van bouwen en met name de wijze en plek van de fundering om het bouw- en woonrijp maken en de daadwerkelijk bouw van de appartementengebouwen vrij te stellen van een nadere beoordeling in het kader van de bescherming van de dijk.

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Rubensstraat e.o.” en de beantwoording hiervan.

2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan “Rubensstraat e.o.”

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Rubensstraat e.o.” heeft ter inzage gelegen van 3 januari 2019 tot en met 13 februari 2019. Binnen deze termijn is één zienswijze binnen gekomen. Deze zienswijze is tijdig ingediend.

Samenvatting zienswijze 1:

1. Reclamant is van mening dat de uitgangspunten die worden gehanteerd in de beschrijving van de toekomstige situatie (paragraaf 2.3 van de toelichting) te ruim zijn gesteld.
 - a. Op grond van deze beschrijving mogen de drie nieuw te bouwen appartementengebouwen zo hoog worden als de Rembrandtflat (8 verdiepingen). Reclamant zou willen dat de maximale hoogte wordt vastgelegd gelijk aan de hoogte van blok B van complex Uiterwaerde. Ook ziet reclamant het liefst dat alle drie de gebouwen een gelijke hoogte hebben. Naar mening van reclamant is er dan een goede stedenbouwkundige relatie met blok B en de drie oudere complexen aan de Rembrandtkade en blijft de Rembrandtflat superieur qua hoogte.
 - b. Qua architectuur zou reclamant het uitgangspunt graag gewijzigd zien in: de architectuur van de nieuw te bouwen flats moet aansluiten bij de bestaande gematigde modernistische architectuur van de portiekflats en de Rembrandtflat aan de Rembrandtkade en de architectuur van complex Uiterwaerde (Pieter Bothstraat/Ruysdaelstraat). Ook ziet hij graag een verwijzing naar het beeldkwaliteitsplan ‘Kwaliteit voor ogen’.
2. Reclamant vindt het daarnaast jammer dat bij de nieuwbouw waarschijnlijk de zichtas op de oudste hoogbouw van Deventer (Rembrandtflat) vanuit de Pieter Bothstraat verdwijnt. Ir. C. de Heer plande daarom destijds laagbouw in het plangebied om deze zichtas op de Rembrandtflat te creëren.

Beantwoording:

1. In de toelichting van een bestemmingsplan wordt in algemene zin aangegeven wat de uitgangspunten van het plan waren. In de regels van het bestemmingplan worden deze uitgangspunten als exacte richtlijnen vastgesteld. Het zijn ook de regels, in samenspraak met de verbeelding (plankaart), die juridisch bindend zijn en als toetsingskader gelden voor omgevingsvergunningaanvragen.
 - a. In de regels van het bestemmingsplan ‘Rubensstraat e.o.’ is de maximale bouwhoogte voor de nieuwbouw vastgelegd. De bouwhoogte van de nieuwbouw aan Rubensstraat is vastgelegd op maximaal 21 meter en daarmee gelijk aan het aanliggende gebouw B van complex Uiterwaerde. In die zin is de ruimte die het bestemmingsplan biedt gelijk aan de wens van reclamant. In het bestemmingsplan geldt voor het gehele plangebied een gelijke maximale hoogte. De drie geprojecteerde gebouwen kunnen dus even hoog gebouwd worden. Het bestemmingsplan eist geen gelijke hoogte, maar geeft slechts de maximale bouwmogelijkheden. Het is aan de ontwikkelende partij om daarbinnen gebouwen te ontwerpen die recht doen aan de kwaliteiten van de locatie. De vormgeving en uitstraling van de toekomstige gebouwentwerpen van de architect zullen in het kader van de vergunningprocedure beoordeeld worden door de Planadviesraad (welstandscommissie) op basis van de gebiedscriteria uit de welstandsnota. De locatie geeft, na vooroverleg met de Planadviesraad, geen aanleiding om naast deze gebiedscriteria aanvullende eisen op te nemen in het bestemmingsplan.
 - b. Het bestemmingsplan doet geen specifieke uitspraken over de architectuur van de gebouwen. De uitgangspunten in de toelichting zijn met name gericht op een goede inpassing binnen de bestaande context en gebaseerd op de Welstandsnota. Een initiatiefnemer en zijn architect krijgen de ruimte om binnen deze kaders hun creativiteit te

benutten en een passend plan te presenteren. Tijdens de, na het bestemmingsplan volgende, vergunningprocedure wordt het daadwerkelijk ingediende plan beoordeeld door de gemeente en de Planadviesraad (welstandscommissie). Het beeldkwaliteitsplan 'Kwaliteit voor ogen' is daarbij niet het toetsingskader, omdat dit beeldkwaliteitsplan alleen betrekking heeft op het beschermd stadsgezicht. De locatie Rubensstraat is niet gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Voor het gebied rondom de Rubensstraat biedt de welstandsnota voldoende handvatten om kermerkende eigenschappen van de wederopbouwarchitectuur te behouden.

2. Stedenbouwkundig gezien is er geen ontworpen zichtas in het originele plan opgenomen vanuit de buurt naar de Rembrandtflat. Het was wel zeer gebruikelijk in die tijd om de hoogbouw aan de rand te positioneren van een wijk. De hoge flats waren en zijn door hun hoogte natuurlijk wel aanwezig en zichtbaar in de direct omliggende buurt. De zichtlijnen die in de plannen aanwezig waren richten zich juist op de verbinding van de wijk richting de IJssel (tussen de flats door).

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het besluit.