

Raadvergadering	
DD	15 JAN 2014
Besluit	<i>conform (unaniem)</i>

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk'

Raadsvergadering : 15 januari 2014

Politieke markt d.d.: -

Agendapunt : 3

Portef.houder : wethouder Pierey

Voorstelnummer : 887587

BenW-besluit d.d. : 17 december 2013

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D138-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 april 2013;
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 'Centraal gebied Rivierenwijk'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

De gemeente Deventer en woningcorporatie Rentree werken samen aan de herstructurering van de Rivierenwijk. Daarmee willen zij de leefbaarheid en de wijkverbindingen verbeteren. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herstructurering van een groot deel van de Rivierenwijk, het Centraal Gebied. In dit gebied worden circa 350 nieuwbouwwoningen mogelijk gemaakt.

Naast de bouw van woningen zal ook het Deltaplein onderdeel zijn van de herstructurering. Op het Deltaplein wordt met name ingezet op renovatie en verbetering van de bestaande voorzieningen. Onderdeel hiervan is het vestigen en ontwikkelen van het Huis van de Wijk. Ook de bestaande supermarkt wordt uitgebreid. Hierboven worden een aantal appartementen gerealiseerd.

Ten slotte heeft de Oase, gevestigd aan de Grevelingenstraat 1, plannen om het pand uit te breiden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 17 oktober 2013 zes weken ter inzage gelegen waarbij iedereen de mogelijkheid heeft gehad een zienswijze te kunnen indienen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Verder zijn er geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan.

Vanwege zowel wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai wordt de voorkeursgrenswaarde qua geluidsbelasting voor een aantal geprojecteerde woningen in het plangebied overschreden. Hiervoor hebben wij 17 oktober 2013 besloten op basis van de wet Geluidhinder een hogere grenswaarde vast te stellen. Gelijktijdig met de inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is hiervoor de procedure opgestart door het ontwerp besluit ' vaststelling hogere grenswaarde' ter inzage te leggen. In deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De vervolgstap is nu de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Het besluit tot vaststelling van de hogere grenswaarde is een bevoegdheid van het college van B&W.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan zorgt voor een wettelijk kader waarmee de herstructurering van het Centraal gebied Rivierenwijk met bijbehorende projecten 'Huis van de Wijk', 'ontwikkeling Deltaplein' en 'de Oase' juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt.

Kader

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende kaders van belang:

- Stedenbouwkundig Raamwerk Rivierenwijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2011;
- Stedenbouwkundig plan Centraal gebied Rivierenwijk, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2013;
- Uitvoeringsovereenkomst 'Doorpakken in de Rivierenwijk' tussen Rentree en gemeente d.d. 22 december 2011;
- Wettelijke regelingen: wet ruimtelijke ordening, Algemene wet Bestuursrecht, Crisis- en Herstelwet (Chw)

Argumenten

De nummers corresponderen met de besluitpunten

Een nieuw en digitaal bestemmingsplan vaststellen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk' wordt de herstructurering van de Rivierenwijk mogelijk gemaakt. Het voorliggend bestemmingsplan betreft het centrale deel van de Rivierenwijk. Aan de westkant van de Amstellaan zijn op twee plaatsen nieuwe woningen gepland, ten zuiden van de Oude Bathmenseweg en ten zuiden van de Maasstraat. Aan de oostzijde van de Amstellaan wordt het gebied tussen de huidige Zaanstraat en de achterzijde van de Geleenstraat heringericht als woonwijk. Binnen de begrenzing valt ook het Deltaplein en de voormalige Deltaschoollocatie, het Deltaveld.

Concreet zijn in het bestemmingsplan de volgende projecten opgenomen:

- Herstructurering (woningbouw) van het centraal gebied van de Rivierenwijk:

Er worden circa 390 woningen gesloopt en ongeveer 350 woningen terug gebouwd. Hiervan zullen ongeveer 90 meergezinswoningen zijn en de rest eengezinswoningen.

Het bestemmingsplan maakt de woningen ten noorden van de Maasstraat bij recht mogelijk. Ten zuiden van de Maasstraat zijn woningen in het park gepland. De exacte invulling van deze parkgebieden is nog niet volledig duidelijk. De parkgebieden zullen in de laatste fase van de herstructurering ontwikkeld worden. Om ervoor te zorgen dat bij de toekomstige ontwikkeling van deze gebieden de stedenbouwkundige voorwaarden nu niet te gedetailleerd worden vastgelegd, zijn deze gebieden in het bestemmingsplan opgenomen met een uit te werken bestemming. Dat betekent dat bij het ontwikkelen van deze gebieden een uitwerkingsplan opgesteld kan worden door het college van B&W. Door te kiezen voor deze uitwerkingsmogelijkheid blijft er meer ruimte over om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Wel zijn het maximum aantal woningen voor dit gebied vastgelegd, evenals de maximum bouwhoogte van de woningen.

- Deltaschoollocatie, Deltaveld

De woningbouw op het Deltaveld is in 2012 reeds mogelijk gemaakt met een andere planologische procedure. De locatie wordt wel in dit bestemmingsplan meegenomen om de huidige planologische situatie ook vast te leggen in een bestemmingsplan. De woningbouw op het Deltaveld is op dit moment in volle gang.

- Herinrichting Deltaplein, inclusief Huis van de Wijk

Het Deltaplein is het winkelcentrum in het hart van Rivierenwijk. Op het Deltaplein wordt ruimte geboden voor herontwikkeling, waarbij diverse functies mogelijk zijn, hoofdzakelijk binnen de bestaande bebouwing. Verder wordt op het Deltaplein de bestaande supermarkt uitgebreid. Deze uitbreiding van detailhandel is mogelijk omdat de detailhandel aan de Maasstraat verdwijnt. Naast de supermarkt blijft er ruimte voor een aantal detailhandelszaken met een aanvullend assortiment. Boven op de uitbreiding van de supermarkt worden door Rentree 25 tot 30 appartementen gerealiseerd.

Aan de Geleenstraat wordt het Huis van de wijk ontwikkeld, in het bestaande pand van wijkcentrum De

Bron. Het pand wordt hiertoe opgeknapt en deels uitgebreid met een overkapping. Het Huis van de wijk is een ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, nieuwe initiatieven kunnen starten, cursussen kunnen geven of er aan deelnemen, een flexibele werkplek vinden of kunnen experimenteren met bijvoorbeeld marktactiviteiten, ruilbeurs of een werkplaats.

- Uitbreiding Oase

In de Oase, aan de Grevelingenstraat 1, is de Filadelfiagemeente (pinkstergemeente) Deventer gevestigd. Deze instelling heeft plannen om het gebouw uit te breiden. Deze uitbreiding is nodig om de activiteiten die de pinkstergemeente onderneemt in de toekomst te kunnen blijven uitoefenen. Het gaat hierbij om activiteiten behorend bij de religieuze functie van het gebouw.

Door het combineren van deze projecten in één bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat er minder ruimtelijke procedures nodig zijn.

Flexibiliteit

In het bestemmingsplan is het Stedenbouwkundig plan Rivierenwijk zo ruim mogelijk overgenomen. Binnen de woonvlekken is veel vrijheid opgenomen tot het plaatsen van de woningen. Indien blijkt dat er bij de uitvoering toch meer ruimte nodig zou zijn voor de woningen waardoor de bouwgrenzen overschreden zouden moeten worden, dan is het mogelijk om daar middels een omgevingsvergunning 2e graads afwijking aan mee te werken. Op dat moment kan er een integrale afweging gemaakt worden aan de hand van de aanwezige omstandigheden. Het op voorhand opnemen van een dergelijke flexibiliteit in het bestemmingsplan zelf is niet mogelijk, omdat er dan voorwaarden gesteld moeten worden die juridisch niet houdbaar zijn (zoals de voorwaarde dat de ruimte voor de inrichting van de openbare ruimte gelijk blijft). Een 2e graads afwijking betreft een procedure die geen extra tijd kost ten opzichte van een reguliere omgevingsvergunning.

Hiernaast is flexibiliteit ingebouwd door voor de locaties waarvoor nog geen exacte invulling bekend is een uit te werken bestemming op te nemen, zoals hier voorgaand beschreven onder het project 'Herstructurering (woningbouw) van het centraal gebied van de Rivierenwijk'. Dit maakt later een nader uitwerking mogelijk en geeft een kortere procedure doordat het college van B&W dit kan uit werken binnen de in dit bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is flexibiliteit gegeven door naast de woonfuncties ook functies onder voorwaarden toe te laten die passen binnen een woonomgeving, zoals bepaalde beroepen en bedrijf aan huis, zorgwoningen en kleinschalige kinderdagopvang. Dergelijke flexibiliteit wordt standaard in de nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen. Verder is een aanzienlijk deel van het plangebied bestemd als 'centrum'. Binnen deze bestemming zijn veel functies mogelijk.

2. Geen exploitatieplan vaststellen

Het bestemmingsplan maakt diverse nieuwe bouwplannen mogelijk. Voor het kostenverhaal is hierdoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro jo. Artikel 6.2.1 Bro, nodig, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. In dit geval is er met de woningbouwcorporatie Rentree een overeenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over de kosten. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

3. Wijzigingsbevoegdheden 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.

Draagvlak

Het bestemmingsplan is onderdeel van het project 'herstructurering Rivierenwijk'. Om het draagvlak te peilen heeft het stedenbouwkundig plan, dat aan het bestemmingsplan ten grondslag heeft gelegen, gedurende 6 weken ter inzagen gelegen. Hierop heeft iedereen een inspraakreactie kunnen indienen. Er zijn drie reacties ingediend die niet zodanig zijn dat van vaststelling van dat stedenbouwkundigplan is afgezien.

Op het ontwerp van dit voorliggende bestemmingsplan zijn helemaal geen zienswijzen ingediend. Hieruit blijkt dat er een behoorlijk draagvlak is voor de voorgestelde stedenbouwkundige invulling dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Financiële consequenties

Tussen de gemeente en woningbouwcorporatie Rentree zijn afspraken gemaakt over de financiële consequenties van de herstructurering.

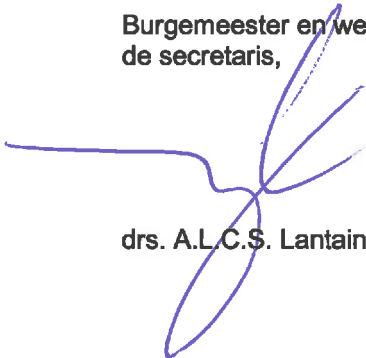
Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat de projecten juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Buiten de kosten van de planvorming heeft het product 'bestemmingsplan' daarom geen financiële consequenties.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

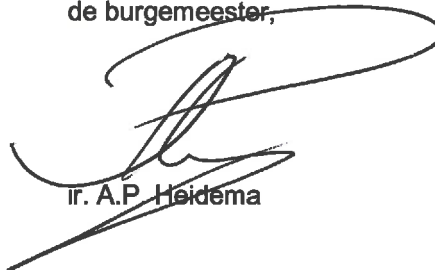
- De bekendmaking van het raadsbesluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- Het raadsbesluit met bijbehorende stukken liggen gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;
- Het bestemmingsplan treedt 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

de burgemeester,



ir. A.P. Heidema

Bijlagen:

- ontwerp Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk'
- bestemmingsplan ' Centraal gebied Rivierenwijk'

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk'

Raadsvergadering : 15 januari 2014

Agendapunt : 3

Voorstelnummer : 887587

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: -

Portef.houder : wethouder Pierey

BenW-besluit d.d. : 17 december 2013

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.17 december 2013, nummer 887587, Team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer.

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Centraal gebied Rivierenwijk' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D138-VG01. GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 april 2013;
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 'Centraal gebied Rivierenwijk'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

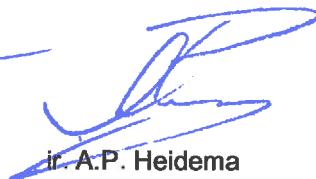
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 januari 2014

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema