

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Chw Bestemmingsplan Tjoenerstraat ong. De Rielertuin en beeldkwaliteitsplan.
Voorstelnummer : 2023-136
Raadstafel d.d. : -
Raadsvergadering : 22 maart 2023

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7-03-2023, nummer 2023-136

BESLUIT

1. Het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin' vast te stellen;
2. De uitgangspunten voor beeldkwaliteit 'Herontwikkeling Shitaterrein - richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit' vast te stellen als toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, 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 22 maart 2023.

De raad voornoemd,
de griffier,



A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Vaststellen bp Tjoenerstraat ong. De Rielertuin met beeldkwaliteitsplan.
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	:	2023-136
Datum B en W besluit	:	7-03-2023
Team	:	DEV-PRO

Inleiding

Achtergrond

In januari 2021 heeft de gemeenteraad het ontwikkelperspectief voor de Shita-locatie vastgesteld. De locatie is gelegen aan de rand van de wijk Voorstad-Oost in de nabijheid van de fiets- en voetgangerstunnel onder de Henry Dunantlaan. De ontwikkeling van de Shita-locatie vormt de afronding van de herstructurering Voorstad-Oost. De Shita-locatie omvat twee deelgebieden namelijk het Shita-terrein en de voormalige speeltuinlocatie.

Voor het Shita-terrein is in de zomer van 2021 een uitvraagprocedure doorlopen. Ontwikkelaars konden op basis van het ontwikkelperspectief een schetsplan indienen voorzien van een financiële bieding (in een gesloten envelop). Zes partijen dienden een ontvankelijk schetsplan en bieding in. Allereerst zijn de schetsen getoetst aan de inhoudelijke kaders uit het ontwikkelperspectief (biedboek). Vervolgens konden omwonenden digitaal een stem uitbrengen. Na de inhoudelijke toetsing en bewonersstemmen zijn tot slot de enveloppen geopend. Conform deze beoordelingsystematiek is het winnende voorstel ingediend door Hegeman Ontwikkeling B.V. Het voorliggende bouwplan bestaat uit 12 appartementen, 3 tussenwoningen, 5 geschakelde woningen en 1 vrijstaande woning (allen koop).

Na voorlopige gunning is in december 2021 een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Hegeman. Vervolgens heeft Hegeman het schetsplan uitgewerkt tot een stedenbouwkundig DO. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. 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 1 november 2022 heeft het college van B&W 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 8 november 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Tjoenerstraat ong. De Rielertuin', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 17 november tot en met 29 december 2022. Omdat de terinzagetermijn ook feestdagen bevatte, is gewacht tot de eerste week van januari met de beoordeling of er zienswijzen waren ingediend. Dit bleek niet het geval te zijn. Tijdens de genoemde periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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

Raadsvoorstel

1. Het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan 'Tjoenerstraat ong. De Rielertuin' vast te stellen
2. De uitgangspunten voor beeldkwaliteit 'Herontwikkeling Shitaterrein - richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit' vast te stellen als toetsingskader voor de Plan Advies Raad (PAR)

3. Geen exploitatieplan vast te stellen, 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. De Rielertuin' ontstaat de juridisch-planologische basis om uitvoering te geven aan de ontwikkeling van deze locatie voor 21 nieuwe woningen. Met het vaststellen van de uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan, zoals beschreven in 'Herontwikkeling Shitaterrein - richtlijnen voor ruimte en beeldkwaliteit', 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 21 nieuwe woningen in de Rielertuin (voormalig Shita-terrein).

Kader

- * Wet ruimtelijke ordening,
- * Algemene wet bestuursrecht,
- * Crisis- en herstelwet,
- * Ontwikkelperspectief Shita-locatie (raadsbesluit januari 2021)
- * Koopovereenkomst 'De Rielertuin' over herstructurering Voorstad Oost Shita-terrein Noord definitief 30 november 2021
- * Grondexploitatie Shita-locatie (raadsbesluit januari 2022)

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw034.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 21 nieuwe woningen niet binnen het geldende bestemmingsplan. De locatie maakt onderdeel uit van de herstructurering van Voorstad Oost. Met het realiseren van 21 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. De raad wordt dan ook verzocht het bestemmingsplan vast te stellen.

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.

Betrokken partijen en participatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de direct omwonenden van het plangebied verenigd in een klankbordgroep en betrokken geweest bij de totstandkoming van ontwikkelperspectief en biedboek. Daarnaast hebben omwonenden de kans gekregen een stem uit te brengen op basis van de ingediende plannen (zie inleiding). 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 Rielertuin. De Omgevingsdienst IJsselland heeft als bevoegd gezag over de milieuonderzoeken geadviseerd. De adviezen zijn verwerkt in het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken.

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de ontwikkelaar een bewonersbijeenkomst georganiseerd (gebouw Speeltuin de Driehoek) op 23 november 2022. Tijdens deze avond zijn diverse omwonenden geïnformeerd over de plannen en het restant van de bestemmingsplanprocedure. Ook zijn de ketenpartners (Waterschap, provincie Overijssel) geïnformeerd over de terinzagelegging. Hieruit zijn geen zienswijzen voortgekomen.

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