

RAADSBESLUIT

Onderwerp Chw bestemmingsplan Aan de Dijk
Voorstelnummer 2020-1475
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 7 oktober 2020

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 september 2020, nummer 2020-1475.

BESLUIT

- 1 Het Chw bestemmingsplan "Aan de Dijk" gewijzigd vast te stellen;
- 2 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken;
- 3 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 Chw bestemmingsplan Aan de Dijk;
- 4 De beeldkwaliteitparagraaf Aan de Dijk vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Deventer;
- 5 Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 oktober 2020

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Aan de Dijk BP VG

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2020-001475

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

15 september 2020

Voorstel

1. Het Chw bestemmingsplan "Aan de Dijk" gewijzigd vast te stellen,
2. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken;
3. 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 Chw bestemmingsplan Aan de dijk
4. de beeldkwaliteitparagraaf Aan de Dijk vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Deventer;
5. het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

Kern van het raadsvoorstel

Vanaf 2011 is de wijkvernieuwing van de Rivierenwijk in gang gezet. De herstructurering betrof onder meer de locaties Centraal gebied en De Venen, welke locaties inmiddels nagenoeg zijn afgerond.

In 2018 is vanuit het Bestuurlijk Overleg Herstructurering Rivierenwijk de opdracht gegeven om tot een integrale visie te komen voor het gebied aangeduid als "Aan de Dijk".

Dit gebied, aan de Snipperlingsdijk, strekt zich uit van het Venenpark-Oost tot het Overijssels Kanaal. De ontwikkeling van dit gebied is deels onderdeel van de wijkvernieuwing en deels een voortzetting ervan, aangezien een deel van dit gebied niet binnen de afspraken over de wijkvernieuwing Rivierenwijk was opgenomen.

In 2018 is een gebiedsvisie opgesteld in een samenwerking met de gemeente, Rentree en ontwikkelaar en bouwer Hegeman. Vervolgens is deze gebiedsvisie in 2020 uitgewerkt in een stedenbouwkundig ontwerp voor het realiseren van een nieuwe woonbuurt in de Rivierenwijk. Deze documenten vormen de basis van onderhavig bestemmingsplan.

Onderzoek is gedaan naar de effecten van de ontwikkeling op de omgeving. Hiertoe is een aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling opgesteld.

De geluidbelasting vanuit het wegverkeer en het bedrijventerrein Bergweide is op enkele gevels van de nieuwe woningen te hoog. Hiervoor is een hogere grenswaarde vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit Hogere grenswaarden en de aanmeldnotitie hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn enkele aanpassingen op de verbeelding van het bestemmingsplan doorgevoerd, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt.

Beoogd resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van het realiseren van het nieuwe woongebied Aan de Dijk.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Gebiedsvisie Aan de Dijk (2018)

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Het Chw bestemmingsplan "Aan de Dijk" gewijzigd vaststellen;

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het realiseren van het nieuwe woongebied "Aan de dijk" mogelijk gemaakt. In het gebied worden in totaal circa 163 woningen gerealiseerd. Het programma bestaat uit circa 81 grondgebonden woningen (waarvan ca. 38 sociale huur) en 82 appartementen (waarvan circa 35 sociale huur, 18 middeldure huur en 25 zorgappartementen). Zes van de koopwoningen worden uitgevoerd als patiowoningen. Tevens worden er binnen het plangebied twee woonwagenstandplaatsen aangelegd.

In het centrale deel van het plangebied is nog niet exact duidelijk hoe de ontwikkeling van deze locatie uitgevoerd gaat worden. In het bestemmingsplan is voor deze locatie een uit te werken woonbestemming opgenomen, waarin aan de hand van enkele uitwerkingsregels het kader is opgenomen hoe de locatie verder ontwikkeld zou moeten worden.

In het bestemmingsplan is aandacht voor natuurinclusief bouwen. Hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aan de hand van een lijst met maatregelen kan bij de ontwikkeling gekozen worden voor het uitvoeren van diverse maatregelen, waarbij een bepaald aantal punten gehaald dient te worden.

In het plangebied wordt eveneens rekening gehouden met klimaatadaptieve maatregelen. Onder andere worden deze opgenomen in het waterhuishoudkundig plan. In het plangebied is al veel groen aanwezig en er wordt nog groen aangelegd (groene onderlegger van het gebied, groter wateroppervlakte in Venenpark). Bij de ontwikkeling wordt gestimuleerd dat de tuinen bij de woningen een groen karakter krijgen en behouden. Verder worden grote vlakken parkeerplaatsen vermeden door af en toe groenvlakken mee te ontwerpen in de inrichting. Tevens is in de planregels opgenomen dat bij alle afwijkingen van de bouwregels de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate moeten zijn betrokken.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

De initiatiefnemer heeft echter verzocht om het aanpassen van enkele aspecten op de verbeelding. De aanpassingen betreffen onder andere het iets ruimer maken van een aantal bouwvlakken om zo iets meer flexibiliteit te realiseren. In de bijlage 'ambtshalve wijzigingen' is een compleet overzicht opgenomen van de opgenomen wijzigingen.

2. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken;

Een ongewijzigd bestemmingsplan dient binnen 2 weken na het besluit bekend gemaakt te worden. Vanwege de wijzigingen in het bestemmingsplan dient Gedeputeerde Staten in de gelegenheid te worden gesteld om daarop te reageren. Hieraan is een wettelijke termijn van 6 weken gekoppeld (artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening). Gelet op de ondergeschikte aard van de wijzigingen zal GS worden verzocht hiervan af te wijken zodat het plan ter inzage kan binnen de gebruikelijke termijn van 2 weken.

3. de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid of de uitwerkingsmogelijkheid die zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Aan de dijk.

Het bestemmingsplan bevat een uitwerkingsmogelijkheid voor het realiseren van een woongebouw. Dit betreft een bouwplan waarvoor volgens de Wro een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Veelal wordt er bij dergelijke

ontwikkelingen geen exploitatieplan meer opgesteld, maar wordt het kostenverhaal geregeld middels een anterieure overeenkomst.

In het geval dat er, om welke reden dan ook, in de toekomst geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten, dan zou er een exploitatieplan opgesteld moeten worden. Dat is de bevoegdheid van de raad. Het opstellen van een uitwerkingsplan of een wijzigingsplan is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor het uitwerkingsplan of 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 uitwerkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen, in dit geval Chw bestemmingsplan Aan de dijk (zie artikel 6.12 en artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening).

4. De beeldkwaliteitsparagraaf Aan de Dijk vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota van de gemeente Deventer;

Voor de nieuwe woonbuurt zijn ook beeldkwaliteitseisen opgesteld die niet aansluiten bij de huidige eisen voor de bestaande woonwijk in de Welstandsnota. Het gaat immers niet om een bestaande woonwijk, maar om een nieuwe woningbouwontwikkeling. De beeldkwaliteitseisen zijn als paragraaf opgenomen in zowel het stedenbouwkundig plan als het bestemmingsplan. De Planadviesraad Welstand van de gemeente Deventer is hierin meegenomen. Er zijn geen zienswijzen ingediend, ook niet met betrekking tot de beeldkwaliteit. Deze beeldkwaliteitsparagraaf (zoals opgenomen in paragraaf 2.2.3. van de plantoelichting) kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld, en kan onderdeel worden van de Welstandsnota.

5. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.

De vastgestelde stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tegen het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

Ketenpartners/ participatie

Voordat het college heeft besloten over het ontwerpbestemmingsplan heeft er een consultatie plaatsgevonden in de Rivierenwijk over het stedenbouwkundig plan. Hierop zijn enkele reacties ingediend door bewoners maar vormden geen aanleiding tot het aanpassen van het plan. Vervolgens hebben het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden en de aanmeldnotitie gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen deze stukken zijn geen zienswijzen ingediend.

De provincie Overijssel heeft aangegeven akkoord te zijn met het bestemmingsplan, mits de tekst over Stikstof in de toelichting op een klein onderdeel wordt aangepast. In de bijlage 'ambtshalve wijzigingen' is opgenomen wat de exacte wijzigingen zijn. Met het waterschap Drents Overijsselse Delta wordt samengewerkt aan een waterhuishoudkundig plan en is op die manier bij de planvorming betrokken.

Financiële consequenties

De grond binnen het plangebied is in eigendom van de gemeente, Rentree en Hegeman Ontwikkeling. Met deze partijen zijn overeenkomsten gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de kosten. Met deze overeenkomsten zijn de plankosten van de gemeente gedekt. Uitgangspunt is dat de woningbouwontwikkeling voor rekening en risico van de ontwikkelaars komt (ook het bouw- en woonrijpmaken).

In de overeenkomst met Rentree is een grondruil overeengekomen, waarbij is afgesproken dat Rentree aanvullend voor extra kwaliteit in het gebied zorgt (o.a. vergroten waterpartij in het park). Hierbij is een batig saldo voor de gemeente van 10.165,- euro.

In de overeenkomst met Hegeman Ontwikkeling is een aansluitend stuk grond verkocht van 398 m² om het bouwplan goed stedenbouwkundig in te passen. Daarbij zal Hegeman ook extra kwaliteit in het gebied realiseren (o.a. fietsverbinding met de Neerstraat). Hierbij is het resultaat voor de gemeente bereikt van 80.000,- euro. Een beperkt deel van dit bedrag wordt tijdelijk gereserveerd voor nog mogelijke risico's rondom een nog uit te voeren archeologisch proefsleuvenonderzoek.

Betrokkenheid van de raad

Na het raadsbesluit worden de volgende stappen genomen:

- Publiceren van de bekendmaking van de vastgestelde stukken: bestemmingsplan en beeldkwaliteitparagraaf in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn.
- Tegen de beeldkwaliteitparagraaf staat geen mogelijkheid open voor het instellen van beroep, wel is het mogelijk om hier via beroep op het bestemmingsplan op in te gaan.

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

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Aan de Dijk

Toelichting

Paragraaf 4.1.1 Archeologie en bijlage 2 Archeologisch beleidsadvies.

Archeologisch beleidsadvies is aangepast: Op een aantal locaties in het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze locaties zijn vrijgegeven, op de locaties is Waarde – Archeologie – 0 van toepassing. De onderzoeken waren nog niet in het voorgaande beleidsadvies meegenomen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de tekst bij Waarde – Archeologie – 0 aangevuld, het bijbehorende kaartje is aangepast.

In de bijlage is het nieuwe archeologisch beleidsadvies toegevoegd.

Paragraaf 4.2.8.4 Stikstof en bijlage 6 Stikstof

De provincie Overijssel heeft in een ambtelijke reactie het volgende aangegeven:

In het bestemmingsplan staat dat er een stikstofdepositie van 0,01 mol/hectare/jr plaatsvindt in het eerste jaar van de aanlegfase. Er wordt gesteld dat er geen Wnb-vergunning nodig is voor deze ontwikkeling omdat er geen netto-toename van stikstofdepositie is. Echter deze vorm van compenseren is intern salderen, bij een degelijk constructie is een vergunning wel noodzakelijk. Ik heb contact met Willem Bogers gehad en wij hebben afgesproken dat jullie de conclusie dat er geen Wnb-vergunning nodig is, uit het rapport en het bestemmingsplan halen. Dit kan dan met ambtelijk gewijzigde vaststelling. Op die manier kan de bestemmingsplanprocedure gewoon doorgang vinden. Met het overeenkomen van deze wijziging is er dan geen aanleiding voor een zienswijze.

De opmerking van de provincie is verwerkt door de conclusie van paragraaf 4.2.8.4 aan te passen:

Aangezien er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie kunnen significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan worden uitgesloten. Een vergunning vanuit de wet natuurbescherming en/of een ecologische voortoets is in de fase van het bestemmingsplan niet benodigd. Voor het bestemmingsplan geldt namelijk geen aanhaakplicht bij de Wet Natuurbescherming.

Voor het aanvragen van de Omgevingsvergunning bouw zal in overleg met de Provincie Overijssel onderzocht moeten worden of een Wnb vergunning noodzakelijk is. Wellicht kan aangesloten worden bij artikel 2.2.7 van de provinciale beleidsregels:

Artikel 2.2.7 Plannen

Indien reeds is gesaldeerd voor een plan als bedoeld in artikel 2.7, eerste lid van de Wet, kan deze saldering tevens worden ingezet voor een aanvraag voor een natuurvergunning ter invulling van dat plan. Artikel 2.2.5, eerste en vijfde lid, en artikel 2.2.6, tweede, zesde en zevende lid zijn daarop niet van toepassing.

Regels:

8.3.2, 9.3.2, 11.2.2, 13.4.2:

Bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen is een amendement aangenomen om in het bestemmingsplan bij alle afwijkingen van de bouwregels de toepassingsvoorwaarde op te nemen dat bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate zijn betrokken.

Deze toepassingsvoorwaarde is nu ook bij alle afwijkingen van de bouwregels in het bestemmingsplan Aan de dijk opgenomen.

Verbeelding

Deelgebied A, appartementengebouw:

- Het bouwvlak is enigszins verruimd, om zo ook balkons en andere uitstekende bouwdelen goed te regelen.
- De hoogte is aangepast van 18 naar maximaal 20 meter. Het is de bedoeling om een gebouw van 6 woonlagen te realiseren. Met een hoogte van 18 meter is dit krap. In een (constructief) ongunstig geval zijn namelijk verdiepingshoogten van 3,2m mogelijk, waarbij ook nog een dakopstand meegerekend moet worden. Daarom is 20 meter een meer reële hoogte.

Deelgebied W2

- De bouwvlakken zijn beperkt vergroot; de kopgevels sluiten nu aan op de bestemmingsgrens.
- De maximale goot- en nokhoogte is aangepast van 9 meter naar 9,5 meter in verband met de mogelijkheid van een dakopstand.

Deelgebied D

- De patiowoningen zijn volgens het stedenbouwkundig plan 15 meter breed, het bouwvlak is hier op aangepast.
- De maximale goot- en nokhoogte van de patiowoningen is aangepast van 6 meter naar 6,5 meter in verband met de mogelijkheid van een dakopstand.
- Het aantal woonwagenstandplaatsen ontbrak, het aantal van 2 is daarom toegevoegd.

Openbare ruimte

- In het centrale deel van het plangebied was per abuis de functie verkeer en groen beide opgenomen, dit deel moet alleen groen zijn en is daarop aangepast.
- Het westelijk deel bevatte veel snipperstrookjes groen. Dit is gewijzigd naar de functie verkeer, waarbinnen ook groen mogelijk is. Het ontwerp van de openbare ruimte verandert hier niet door.