

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Bp Geertruidentuin vaststelling

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-002443

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. Grijsen

21 januari 2020

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Geertruidentuin" gewijzigd vast te stellen;
2. De uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in het Masterplan Geertruidentuin en de bestemmingsplanparagraaf over beeldkwaliteit vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden 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 de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Kern van het raadsvoorstel

Door Synchron zijn in overleg met de gemeente plannen ontwikkeld om het terrein van het voormalige Geertruidenziekenhuis, gelegen tussen de Ceintuurbaan, Van Calcarstraat en Fesevurstraat in Deventer, te ontwikkelen als woonlocatie voor in totaal maximaal 224 woningen en 900 m2 aan kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid. Het gebied is sinds 2008 in afwachting van herontwikkeling en inmiddels zijn grote delen van de voormalige ziekenhuisbebouwing gesloopt. Het oorspronkelijk SMCD-gebouw, de voormalige apothekerswoning en het gemetselde hekwerk aan de rand van het terrein zijn gemeentelijke monumenten en blijven zo veel mogelijk behouden. Het betreft dus deels transformatie en deels nieuwbouw in een groene setting in binnenstedelijk gebied. Voor de plannen is op 19 juni 2019 een Masterplan vastgesteld door de raad. Ten behoeve van de plannen is een nieuw bestemmingsplan nodig.

In juni 2016 is een intentieovereenkomst gesloten met Synchron en deze is verlengd in maart 2019. Op 16 juli 2019 is met Synchron een anterieure overeenkomst afgesloten.

Op 16 juli 2019 heeft het college een besluit genomen op de Aanmeldnotitie besluit mer, waarmee is bepaald dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een Besluit hogere grenswaarde nodig vanwege het geluid afkomstig van het verkeer op de Ceintuurbaan.

Op 16 juli 2019 heeft het College ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan Geertruidentuin. Een paragraaf van het bestemmingsplan gaat in op het beeldkwaliteitsplan. De beeldkwaliteit is beschreven in het vastgesteld Masterplan Geertruidentuin en dit vervangt de Welstandnota voor dit plangebied. Toekomstige bouwplannen worden na vaststelling door de raad hieraan getoetst. Deze stukken hebben samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden en het besluit op de Aanmeldnotitie besluit mer ter inzage gelegen van donderdag 25 juli tot en met 4 september 2019.

Uitsluitend op het ontwerp bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend, waarvan één tevens betrekking had op het ontwerpbesluit hogere grenswaarden wegverkeerslawaaai. De zienswijzen leiden tot één wijziging van de bestemmingsplanverbeelding. De overlegreacties leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen en reacties en vanwege actualiteiten in de wet- en regelgeving is het bestemmingsplan op enkele punten ambtshalve aangevuld en gewijzigd, waaronder een nieuw onderzoek voor het aspect stikstof. Voor een compleet overzicht verwijzen wij u naar bijgevoegde "Reactienota zienswijzen". Nu het college hiermee heeft ingestemd, is de volgende stap het vaststellen van het bestemmingsplan en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit.

Beoogd resultaat

Het bieden van de juridische grondslag om de gedeeltelijke sloop, bouw en het gebruik van nieuwe woningen en ca 900 m2 aan kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid in het plangebied van de Geertruidentuin in Deventer mogelijk te maken en te kunnen sturen op de daarbij gewenste beeldkwaliteit.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Besluit mer, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht,

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Vaststellen bestemmingsplan "Geertruidentuin"

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan een reële woningbehoefte van in totaal 224 woningen door transformatie van binnenstedelijk gebied. Een groot deel van de bebouwing van de voormalige ziekenhuislocatie is al gesloopt en wacht al jaren op ontwikkeling. Het SMCD-gebouw bevat een monumentale status en zal door ontwikkeling worden behouden inclusief de kenmerkende stijlelementen. Ook de voormalige apothekerswoning en de monumentale tuinmuur blijven behouden en worden waar mogelijk hersteld. Het plan kent bijzondere duurzaamheidsambities, waaronder een relatief groene inrichting, natuurinclusief bouwen en voor wat betreft de nieuwbouw het gasloos bouwen.

zienswijzen:

Tegen het ontwerpbestemmingsplan (en het besluit hogere grenswaarden en het besluit op de Aanmeldnotitie besluit mer) zijn drie zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding tot een geringe wijziging op de verbeelding om het uitwegen vanaf wooncluster 5 nabij de hoek van de Van Calcarstraat en de Fesevurstraat veiliger te kunnen vormgeven.

Daarnaast is sprake van enkele ambtshalve wijzigingen. Het betreft aanpassingen die de regeling verduidelijken en kleine aanpassingen aan de verbeelding naar aanleiding van het uitwerken van de inrichting openbaar gebied. In hoofdstuk 1 van de Reactienota zienswijzen zijn deze weergegeven. Overleginstanties hebben instemmend gereageerd.

De ecologische onderzoeken voldoen aan de criteria die de gemeente Deventer hieraan stelt en zijn door onze ecooloog getoetst en akkoord bevonden. Waar het gaat om stikstof en Natura2000 is na de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 een nieuw kader van wet- en regelgeving ontstaan. Voor het bestemmingsplan is nieuw onderzoek ten aanzien van de depositie van stikstof uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de ontwikkeling van het plangebied per saldo niet leidt tot een toename stikstof op Natura2000- gebieden ten opzichte van de huidige situatie, zodat het aspect stikstof geen belemmering zal vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor de bouw van de woningen is in de toekomst bij de aanvraag omgevingsvergunning nog een formele toestemming nodig van de provincie op grond van de Wet natuurbescherming. Ook voor de ontheffing met betrekking tot vleermuizen is de Provincie bevoegd gezag. Initiatiefnemer vraagt dit in februari aan. Deze dient te zijn verkregen voordat met werkzaamheden wordt begonnen en is niet aan het bestemmingsplan gekoppeld. Er worden voor deze ontheffing geen belemmeringen verwacht.

2. Vaststellen uitgangspunten beeldkwaliteit

Voor dit plangebied is ervoor gekozen om niet ook bij het bestemmingsplan een uitgewerkt beeldkwaliteitplan op te stellen, aangezien dit bij het inmiddels vastgestelde Masterplan Geertruidentuin reeds is gedaan. Wel is in de bestemmingsplantoelichting een paragraaf opgenomen die dit bevestigt en aandacht richt op de relevante kaders bij toetsing van de omgevingsvergunningaanvragen. De inrichting van het openbaar gebied zal door de Synchroon worden bewerkstelligd, waarbij zij zich eveneens gehouden zien aan dit toetsingskader. Na realisatie neemt de gemeente deze gronden over en zal de gemeente blijven toezien op instandhouding van de beeldkwaliteit.

3 en 4. Geen exploitatieplan vaststellen en Instemmen met delegeren bevoegdheid gewijzigde exploitatie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifiek 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 (artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening). Binnen dit bestemmingsplan is geen sprake van aangewezen bouwplannen, aangezien er geen sprake is van verhaalbare kosten anders dan via de leges verhaalbare plankosten, waardoor de gemeente niet verplicht is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. Alle kosten komen voor rekening van initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst.

Voor het vaststellen van een exploitatie bij een wijziging ex artikel 6.12, eerste en tweede lid en artikel 3.6 lid 1 Wro stellen wij u voor om de bevoegdheid te delegeren aan het College, daar het College bevoegd gezag is voor het vaststellen van een wijzigingsplan.

Ketenpartners/ participatie

Reeds in het kader van de totstandkoming van het Masterplan is uitvoerig met belangengroeperingen en omwonenden in contact getreden, waarbij het plan naar aanleiding hiervan enkele malen is aangepast. Het conceptvoortontwerpbestemmingsplan dat op dit Masterplan is geënt, is voorgelegd aan instanties zoals het Waterschap en de Provincie overijssel, waarbij is opgemerkt dat zij geen aanleiding in het plan zagen voor reactie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen van 25 juli 2019 tot en met 4 september 2019. Bovendien is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan instanties. Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één namens een groep bewoners. De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Reactienota zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de verbeelding gewijzigd. Overleginstanties hebben ingestemd met het plan.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden. De voornoemde kosten worden via een anterieure overeenkomst verhaald. Met de initiatiefnemer is voorts een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit worden de volgende stappen genomen:

1. Publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en uitgangspunten voor beeldkwaliteit in het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant;
2. het vastgestelde bestemmingsplan en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit en samen hiermee het Besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn;
3. het bestemmingsplan en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit treden 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