

Nota voor burgemeester en wethouders
Onderwerp

Team

ROB

Vaststelling uitwerkingsplannen "VV IJsselstreek" en "H.J.P. Fesevurstraat"

1- Notagegevens

Notanummer
Opsteller
Telefoon
Datum

Programma:

05. Ruimtelijke ontwikkeling

Portefeuillehouder Weth. Swart

2- Bestuursorgaan

B & W
 Raad
 OR

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Huizingh
- Weth. Swart - Weth. De Jager
- Weth. Pierey

Besluitenlijst	d.d.	d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Agenda <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Akkoordstukken <input type="text"/>	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk <input type="text"/>

Routing

Programmamanager
Ambtelijk opdrachtgever
Wethouder Swart

Handwritten notes:
d.d. 26/9-12
IP
Swart 3

par.

<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	<input type="text" value="09-10-2012"/>
<input type="checkbox"/> gem.secr.	<input type="text" value="4/10/2012"/>
BIS <input checked="" type="checkbox"/> openbaar <input type="checkbox"/> besloten <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
(paraaf adjunct-secretaris)	

Bijlagen

Uitwerkingsplan 'VV IJsselstreek'
Uitwerking 'H.J.P. Fesevurstraat'

B & W d.d.:

Besloten wordt:

- 1 Het uitwerkingsplan 'VV IJsselstreek' vast te stellen;
- 2 het uitwerkingsplan 'H.J.P. Fesevurstraat' vast te stellen;
- 3 deze besluiten alsmede de nota openbaar te maken.

Financiële aspecten:

In te vullen door de initiërende dienst

- Financiële gevolgen voor de gemeente? Ja Nee
Begrotingswijziging Ja Nee

Vermindering regeldruk:

In te vullen door de initiërende eenheid

- Is de checklist vermindering regeldruk ingevuld? Ja Nee N.v.t.

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat

 De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

 Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

 De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

- Huis-aan-huisbladen (Deventer Post)
 Staatscourant
 Website gemeente Deventer
 Overig, namelijk

Bekendmaking conform Awb

- Huis-aan-huisbladen (Deventer Post)
 Staatscourant
 Website gemeente Deventer
 Overig, namelijk

Communicatie over vervolg

- Er is overleg geweest met het team Communicatie en de communicatie verloopt als volgt.
 Zie bijgaand(e) communicatieplan/ -paragraaf
 Communicatie is niet van toepassing, omdat

Een verplichte publicatie plaatsvindt op <http://www.deventer.nl/bekendmakingen> en in de Staatscourant.

ADVIESRADEN:

In te vullen door de initiërende dienst

- Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld? Ja Nee

Toelichting en overwegingen

Inleiding

In mei 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "St. Geertruidentuin e.o." vastgesteld. Door het vertrek van het Deventer Ziekenhuis naar een nieuwe locatie aan de Rielerenk kwam de St. Geertruidenlocatie vrij voor herontwikkeling middels woningbouw. In het spoor van deze herontwikkeling zouden ook de aangrenzende voormalige voetbalvelden van VV IJsselstreek en de voormalige parkeerplaats aan de H.J.P. Fesevurstraat worden ontwikkeld. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' was de precieze uitwerking van deze deelgebieden nog niet bekend. Daarom is er destijds gekozen voor een indirecte beslissingsbevoegdheid, i.c. het vastleggen van de toekomstige woonbestemming met bijbehorende erven en openbare ruimte in een globale "uit te weken bestemming".

Inmiddels heeft Woonbedrijf Ieder1 voor de locatie VV IJsselstreek een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundige voorziet in een woonbuurtje rond om een hof dat aan de buitenzijde aansluit bij de directe omgeving en aan de binnenzijde een eigen karakter heeft. Het stedenbouwkundig plan is op een innovatieve manier, in een ketensamenwerking, tot stand gekomen.

Voor de locatie H.J.P. Fesevurstraat is een stedenbouwkundige invulling gekozen die het gat in de gevelwanden van de H.J.P. Fesevurstraat en de E. Tessermacherstraat vult door het bouwen van woningen in dezelfde typologie als de bestaande woningen in deze twee straten.

Van 26 april tot en met 6 juni 2012 hebben beide uitwerkingsplannen ter visie gelegen. Tegen het uitwerkingsplan voor de locatie 'VV IJsselstreek' was een zienswijze ingediend, die later na intensief overleg tussen de bewoners, het woonbedrijf en de gemeente echter weer is ingetrokken.

Zonder aanpassingen ten opzichte van de ontwerpplannen kunnen beide uitwerkingsplannen nu dan ook worden vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders, zodat beide uitwerkingsplannen kunnen zorgen voor het juridisch-planologisch kader, waarop straks de omgevingsvergunning(en) bouw voor de realisatie van de betreffende woningen kunnen worden vergund.

Beoogd resultaat

Het mogelijk maken van woningbouw op beide locaties; het voormalige voetbalveld van VV IJsselstreek en de voormalige parkeerplaats aan de H.J.P. Fesevurstraat.

Kader

Bestemmingsplan "St. Geertruidentuin e.o."

In het bestemmingsplan "St. Geertruidentuin e.o." is voor beide locaties, het voormalig voetbalveld van VV IJsselstreek en de parkeerplaats aan de H.J.P. Fesevurstraat, een uitwerkingplicht opgenomen. Dit betekent dat voordat tot woningbouw op beide locaties overgegaan kan worden B&W eerst een uitwerkingsplan moeten vaststellen

B&W besluit over het stedenbouwkundig plan VV IJsselstreek

Op 24 februari 2012 heeft uw college het stedenbouwkundig plan voor de IJsselstreeklocatie reeds vastgesteld. Naast de voorwaarden uit het bestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' is dit stedenbouwkundig plan het uitgangspunt geweest voor het opgestelde uitwerkingsplan zoals dat nu voorligt.

Voor de Fesevurstraat is het in 2006 vastgestelde stedenbouwkundig plan nog steeds het uitgangspunt.

Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Aangezien het bestemmingsplan St. Geertruidentuin e.o. is opgesteld onder de (oude) WRO is deze wet ook van toepassing op beide uitwerkingsplannen. Uitzondering hierop zijn de procedurevoorschriften. Op grond van de Invoeringswet Wro (artikel 9.1.5) is de nieuwe Wro in samenhang met afdeling 3.4 Awb van toepassing op de vaststellingsprocedure en de bekendmaking van het besluit.

Algemene wet Bestuursrecht

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht worden de uitwerkingsplannen na vaststelling gedurende 6 weken voor beroep ter inzage gelegd.

Argumenten voor en tegen

De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.

1. Een uitwerkingsplan voor de locatie VV IJsselstreek vaststellen

Met de vaststelling van het uitwerkingsplan 'VV IJsselstreek' wordt de realisatie van 49 grondgebonden woningen en 2 appartementen op het voormalige voetbalveld van VV IJsselstreek mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan 'St. Geertruidentuin e.o.' is al vastgelegd dat ter plaatse maximaal 60 woningen kunnen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 12 meter. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan deze en de andere uitwerkingsregels. Ook zijn er uiteindelijk geen zienswijzen ingediend tegen het voorliggende uitwerkingsplan. De in eerste instantie ingediende zienswijze is weer ingetrokken nadat de bewoners, Leder1 en de gemeente in overleg tot nadere afspraken omtrent de inrichting van het gebied zijn gekomen.

Om te komen tot een solide stedenbouwkundige uitwerking is goed gekeken naar het ruimtelijk DNA van het plangebied en is heel nadrukkelijk de relatie gezocht met het reeds vastgestelde beeldkwaliteitplan "St. Geertruidentuin". Diverse kenmerkende elementen voor de architectuur van de omgeving zijn een belangrijke inspiratie geweest voor het uiteindelijke ontwerp van de woningen. Toch heeft het plangebied dat voorziet in grondgebonden rijwoningen rondom een hof zijn eigen karakteristiek en identiteit. Het plangebied heeft een groen karakter met als centraal punt een 'plukbare hof'. Fruitbomen geven betekenis aan het groen. Het parkeren wordt voornamelijk aan de achterzijde van de woningen opgelost. Binnen in het hof zijn slechts enkele langs parkeervakken gelegen.

2. Een uitwerkingsplan voor de locatie H.J.P. Fesevurstraat vaststellen

Met de vaststelling van het uitwerkingsplan 'H.J.P. Fesevurstraat' wordt de realisatie van maximaal 10 grondgebonden vrijstaande en/of twee-onder-een-kap woningen op de voormalige parkeerplaats van het ziekenhuis mogelijk gemaakt. In aansluiting op de typologie van de naast gelegen woningen aan de E. Tesschermacherstraat en de H.J.P. Fesevurstraat zijn binnen het plangebied alleen vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen toegestaan. De woningen worden in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen in de straat geplaatst. De woningen aan de E. Tesschermacherstraat voorzien van eigen terrein in hun parkeerbehoefte, terwijl er aan de H.J.P. Fesevurstraat een groenzone is voorzien waarin ook een deel van de parkeerbehoefte kan worden opgenomen. Tegen het voorliggende uitwerkingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

3. De besluiten openbaar te maken

Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp uitwerkingsplannen en Burgemeester en wethouders bevoegd zijn tot het vaststellen van uitwerkingsplannen, kan het besluit tot vaststelling van de uitwerkingsplannen direct openbaar worden gemaakt. De dag na de officiële bekendmaking start vervolgens de beroepstermijn en na afloop daarvan treedt het plan in werking, tenzij er een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan.

Draagvlak

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de IJsselstreeklocatie zijn de omwonenden actief betrokken. Er zijn diverse inloopbijeenkomsten geweest waar omwonenden hun mening konden geven over de schetsen en voorlopige ideeën opgesteld door de ketenpartners. De opmerkingen en ideeën van de omwonenden zijn door de ketenpartners meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Tijdens de termijn van ter inzage legging is door de bewoners van de Van Calcarstraat een zienswijze ingediend. Deze zienswijze had voornamelijk betrekking op het inrichtingsplan van de locatie; de verhouding tussen groen en grijs, de sociale veiligheid van de parkeerkoffers en de sociale samenhang tussen de nieuwe en bestaande woningen. Aangezien de bezwaren en opmerkingen van de bewoners niet in het bestemmingsplan geregeld konden worden is Woonbedrijf Leder1 samen met de gemeente in gesprek gegaan met de bewoners om te kijken of en op welke wijze aan de bezwaren en opmerkingen tegemoet kon worden gekomen. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn diverse afspraken gemaakt over de inrichting en het beheer van het plangebied. De bewoners hebben daarop besloten hun zienswijze tegen het uitwerkingsplan in te trekken, zodat het uitwerkingsplan zonder verdere aanpassingen en problemen in het 'juridische proces' door kan.

Voor de H.J.P. Fesevurstraat heeft geen vergelijkbare intensieve en innovatieve planvorming plaatsgevonden. Het stedenbouwkundig plan uit 2006 is voor deze locatie nog steeds het uitgangspunt. Dit plan betreft ook beduidend minder woningen (10 stuks) en daarnaast wordt het huidige stedenbouwkundige profiel aangevuld om zo het ontstane gat in de straatwand op te vullen.

Financiële consequenties

Initiatiefnemer, Woonbedrijf Ieder1, heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Ook de eventuele planschadeposten en de kosten voor de ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn in deze overeenkomst meegenomen.

Het is dan ook niet nodig een exploitatieplan op te stellen. De ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De gemeente heeft inzicht gehad in de exploitatieopzet van de bouwplannen en daaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de uitwerkingsplannen worden de volgende stappen genomen:

- Publiceren van de vastgestelde uitwerkingsplannen in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- De vastgestelde uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;

De uitwerkingsplannen treden in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.