

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** VG Bestemmingsplan Rivierenwijk De Venen

**Agendapunt**

**Portef.houder**

Weth. Kolkman

**Voorstelnummer**

2017-000577

**BenW-besluit d.d.:**

23 mei 2017

**Team**

ROB

### Voorstel

1. het bestemmingsplan "Rivierenwijk De Venen" gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P335-VG01.GML met 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 januari 2016;
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 "Rivierenwijk De Venen". Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

### Kern van het raadsvoorstel

De gemeente Deventer en woningcorporatie Rentreë werken samen aan de herstructurering van de Rivierenwijk. Daarmee willen zij de leefbaarheid en de wijkverbindingen verbeteren. Inmiddels is de herstructurering aan de oostkant van de wijk zodanig gevorderd dat ook de ontwikkeling aan de westkant van de Rivierenwijk kan starten. Rentreë heeft nu het verzoek gedaan om een bestemmingsplan op te stellen voor het ontwikkelen van de Venenlocatie. Op deze locatie was een basisschool gevestigd, die reeds een aantal jaar geleden is verhuisd naar de nieuwe locatie Kindcentrum Rivierenwijk. Ook was binnen het plangebied een aantal woningen aanwezig alsmede een woonwagendplaats. De locatie wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie. Om deze ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

### Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de woningbouwlocatie De Venen in de Rivierenwijk.

### Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Raamwerk Rivierenwijk (2011), Stedenbouwkundig plan De Venen (2016)

### Argumenten ten behoeve van de raad

*Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan*

De woningbouwlocatie sluit aan bij de bestaande woningen in aan de westzijde van de Rivierenwijk. Het stedenbouwkundig plan De Venen is samen met omwonenden opgesteld en is onlangs door het college vastgesteld. Het bestemmingsplan legt de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch vast.

Een van de aandachtspunten in en om het plangebied is het parkeren. De parkeerdruk ligt behoorlijk hoog. Om deze reden is gekozen voor het hanteren van een hogere parkeernorm dan de standaard normen aangeven. Voor sociale huurwoningen in de 1e en 2e schil rond het centrum geldt een parkeernorm van 1 tot 1,2 parkeerplaats per woning. In plaats van een deze standaard, wordt een

norm van 1,4 parkeerplaats gehanteerd, waarmee aan de parkeerbalans wordt voldaan. Ook zal er sprake zijn van betaald parkeren.

Op een aantal van de nieuw te bouwen woningen is de geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde in de Wet Geluidhinder overschreden. Deze geluidbelasting wordt veroorzaakt door wegverkeerslawaai en door industrielawaai. De geluidbelasting op de woningen is aanvaardbaar en voldoet aan een goed woon- en leefklimaat in een stedelijke omgeving. Het is college heeft hiervoor een hogere grenswaarde vastgesteld.

#### Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend.

Een van de reacties was een positieve zienswijze, welke is ingediend door de Kopgroep Rivierenwijk, bestaande uit diverse bewoners uit de wijk.

Ook Rentree heeft een zienswijze ingediend. In het plangebied is het de bedoeling om een 'woon-400 project' te realiseren. De locatie waar dit project oorspronkelijk was bedacht, was nog niet beschikbaar. Voor het project is nu een andere locatie bedacht, waarop in het bestemmingsplan enkele wijzigingen doorgevoerd moesten worden om het project in te passen. Het gaat daarbij om het toevoegen van de mogelijkheid om gestapelde woningen te realiseren en het vergroten van het bouwvlak. Alle punten uit de zienswijze van Rentree zijn, in overleg met Rentree, overgenomen.

Verder is een zienswijze ingediend door Prorail, met betrekking tot trillingen door spoorwegverkeer. De zienswijze is overgenomen door in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan het aspect trillingen.

Tot slot is een zienswijze ingediend door de buurtvereniging Veensnip. De zienswijze richt zich onder andere op de verkeerssituatie. Met de buurtbewoners wordt het gesprek gevoerd over het parkeren en de ontsluiting van de nieuwbouw. Deels wordt de zienswijze overgenomen door het verwijderen van de mogelijkheid om geluidwerende voorzieningen van onwenselijke afmetingen te kunnen oprichten.

Voor een volledig beeld van de zienswijzen en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de bijlagen bij dit voorstel.

#### *Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vaststellen*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke 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. Het verhaal van kosten is geregeld via een anterieure overeenkomst. Hierdoor is de gemeente niet verplicht om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

#### *Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan*

Het bestemmingsplan bevat een 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.

#### **Ketenpartners/ participatie**

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn de omwonenden nauw betrokken geweest. Er zijn regelmatig bijeenkomsten geweest om de buurt te informeren. Vanuit de kopgroep Rivierenwijk

zijn ook de complimenten gegeven via een positieve zienswijze over de manier van participatie. Met de buurtvereniging de Veensnip zijn gesprekken gaande om te komen tot een goede oplossing over onder andere het aspect parkeren.

### **Financiële consequenties**

Met Rentry is een overeenkomst gesloten. Zij zorgen voor de kosten van het bestemmingsplan en de bijkomende kosten voor de onderzoeken. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

### **Betrokkenheid van de raad**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan 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, de burgemeester,



M.A. Kossen



ir. A.P. Heidema