

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Tuinen v Zandweerd vaststelling Chw-bestemmingsplan

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2019-002442

DEV-PRO

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

28 januari 2020

Voorstel

1. Het Chw-bestemmingsplan "Tuinen van Zandweerd" gewijzigd vast te stellen;
2. Het Beeldregiedocument "Beeldregie op je stek" vast te stellen.

Kern van het raadsvoorstel

Op de locatie van 'Park Zandweerd' wil de gemeente een nieuwe duurzame, ontspannen, gezonde en natuurinclusieve woonwijk realiseren voor 150 woningen. Deze nieuwe woonwijk, genaamd De Tuinen van Zandweerd voor met name zelf- en samenbouwers komt op de plek waar voorheen een kunstbaan, een sporthal, een parkeerterrein, groen en enkele sportvelden lagen. Het geldende bestemmingsplan "Actualisering overige bestemmingsplannen" staat deze ontwikkeling niet toe. Om te komen tot een nieuw juridisch-planologisch toetsings- en beleidskader is het nodig het bestemmingsplan te herzien.

Op 30 januari 2019 en 22 mei 2019 heeft de Raad respectievelijk de ruimtelijke en financiële kaders en de grondexploitatie vastgesteld. Op 9 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 wegverkeerslawaai genomen vanwege het geluid afkomstig van het verkeer op de Rembrandtkade. Voor de beoogde appartementen aan de Rembrandtkade is dus het nodig extra gevelisolatie toe te passen om te voldoen aan de wettelijk toegelaten maximale geluidniveau-binnenwaarde. Vanwege het geluid van het sportveldencomplex op de nieuw beoogde woningen is een richtwaarde van de VNG van 50 dB(A) van toepassing. Het bevoegd gezag kan met een goede motivering een hogere waarde toelaatbaar achten als sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De onderbouwing hiervoor is opgenomen in de bestemmingsplantoelichting.

Op 16 juli 2019 heeft het College ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerp Crisis- en herstelwet bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit zoals beschreven in bijlage 4 van de bestemmingsplantoelichting "beeldregie op je stek" als toetsingskader voor welstand. Deze stukken hebben samen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen van donderdag 8 augustus tot en met 19 september 2019. Uitsluitend op het ontwerp Chw-bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. 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. Voor een compleet overzicht verwijzen wij u naar de "Reactienota zienswijzen".

Het College heeft ingestemd met de Reactienota zienswijzen en heeft het Besluit hogere grenswaarden vastgesteld. Het bestemmingsplan en het Beeldregiedocument worden nu ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Beoogd resultaat

Het bieden van de juridische grondslag om de bouw en het gebruik van nieuwe woningen in het plangebied van De Tuinen van Zandweerd in Deventer mogelijk te maken en te kunnen sturen op de daarbij gewenste beeldregie.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Besluit mer, Woningwet, Algemene wet bestuursrecht, Crisis- en herstelwet en Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

- 2014-001865: Raadsvoorstel Vaststellen dat park Zandweerd nog in beeld is als ontwikkellocatie en starten initiatief voor herontwikkeling.
- 2017-001001: Raadsmededeling met voorlopige uitgangspunten herontwikkeling park Zandweerd
- 2018-001633: Raadsmededeling Proces herontwikkeling park Zandweerd
- 2018-001764: Raadsvoorstel Ruimtelijke en financiële kaders voor De Tuinen van Zandweerd
- 2019-000674: Raadsvoorstel grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Vaststellen Crisis- en herstelwet bestemmingsplan "De Tuinen van Zandweerd"

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan een reële woningbehoefte van in totaal 150 woningen. Daarbij staat een vraaggerichte benadering centraal met aandacht voor bijzondere doelgroepen. De onderlinge verdeling aan woningtypen en -klassen vindt plaats in een verhouding zoals deze door geïnteresseerden zelf zijn aangebracht. Er is CPO mogelijk, sociale huur, tiny houses, gestapeld wonen en zelf- en samenbouw (vrijstaand, 2-1 kap en rijtjeswoningen). Het plan kent bijzondere duurzaamheidsambities, waaronder het Natuurinclusief bouwen (met puntensysteem in de regels) en het mogelijk gebruik van restwarmte van de RWZI, door aanleg van een slim warmtenet. Autogebruik wordt ontmoedigd door parkeren op afstand, het verblijven en recreëren wordt gestimuleerd door een bijzonder groene inrichting en wonen aan een tuinpad. Er is bewust gekozen voor een globaal Crisis- en herstelwetbestemmingsplan om de ambities in te verwerken en mogelijk te maken. Hoewel er een zekere mate van vrijheid is in de ontwerpen van de woningen zijn er wel bouwregels, en kaders voor de beeldregie opgenomen. Om zeker te zijn dat er maatregelen genomen worden voor natuurinclusief bouwen is er in het bestemmingsplan een puntensysteem opgenomen. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moeten er voldaan worden aan het behalen van een aantal punten voor natuurinclusieve maatregelen.

Zienswijzen.

Er zijn zes verschillende zienswijzen binnen gekomen. In de Reactienota zienswijze is een samenvatting opgenomen van de zienswijzen en de reactie op de zienswijzen. Met alle indieners van de zienswijzen is er overleg geweest om hen de mogelijkheid te geven de zienswijze nader toe te lichten en is de concept reactie besproken. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is naar aanleiding van 1 zienswijze de verbeelding gewijzigd. De afstand tussen het buiten het plangebied gelegen tankstation tot de bestemming woongebied is vergroot tot minimaal 30 meter gerekend vanaf de plangrens van het tankstation. In de ter visie gelegen verbeelding was deze afstand 30 meter vanaf de bron (tankstation) in plaats van de plangrens.

Ambtshalve aanpassingen en aanvullingen:

Aanpassingen aan contour van stedenbouwkundig plan hebben geleid tot een vergroting van het woongebied aan de zijde van het water. Dit is aangepast op de verbeelding. Verder zijn er in de tekst van het bestemmingsplan enkele tekstuele aanpassingen en verbeteringen gedaan.

De ecologische onderzoeken voldoen aan de criteria die de gemeente Deventer hieraan stelt en zijn door onze ecooloog getoetst en akkoord bevonden. De maatregelen natuurinclusief bouwen zijn tot stand gekomen met dank aan onze ecooloog. Voor wat betreft het aspect stikstof is onze ecooloog eveneens nauw betrokken geweest en kan instemmen met de onderzoeken.

Stikstof

Naar aanleiding van de uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof (PAS) d.d. 29 mei 2019 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vormt de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) niet langer het toetsingskader voor plannen ten aanzien van het aspect stikstof. Op grond van de Wet natuurbescherming is opnieuw naar het aspect stikstof gekeken. Er zijn twee verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van de onderzoeken zijn beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn de nieuwe onderzoeken opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. In verband met de mogelijkheid voor uitgifte van de kavels in één keer, een formele toestemming c.q. vergunning gevraagd bij Provincie Overijssel in het kader van de Wet Natuurbescherming. Met de beide onderzoeken is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende vastgesteld.

Vóór 29 mei 2019 was reeds een vergunning Wet natuurbeheer bij de Provincie Overijssel ingediend. Naderhand is deze aangevuld op basis van de meest recente gegevens, waaronder Aeriusberekening en ecologische verantwoording. Hieruit komt naar voren dat deze vergunning verleendbaar is, aangezien geen significant nadelige gevolgen ontstaan voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden. Daarbij is het nodig fasering aan te brengen en beheersafspraken vast te leggen met Stichting IJssellandschap.

2. Vaststellen Beeldregiedocument Op je Stek

Voor dit plangebied is ervoor gekozen om geen uitgewerkt beeldkwaliteitsplan op te stellen. De inrichting van het openbaar gebied zal door de gemeente worden gerealiseerd. Voor het landschapsplan is een ontwerp bureau ingeschakeld zodat invulling wordt gegeven aan de ambities om een duurzaam, ontspannen, gezond en klimaatadaptieve leefomgeving te realiseren. Bij uitgifte van de kavels is het beeldregiedocument van belang als toetsingskader voor welstand. Op basis van enkele kernwaarden kan worden gestuurd op samenhang en kwaliteit. De borging van kwaliteit vindt plaats door een stedenbouwkundige en architectonische supervisor, die samen met de bouwers invulling geeft aan de ambitie en zal toetsen aan de vastgestelde kernwaarden.

Ketenpartners/ participatie

Voor de beoogde ontwikkeling heeft met vele belanghebbenden veelvuldig afstemming plaatsgevonden. Voor het plan 'De Tuinen van Zandweerd' is op 10 juli 2017 een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Daarna hebben zij tot eind augustus gelegenheid gekregen hun wensen bij de gemeente kenbaar te maken. Omwonenden zijn ook in september 2018 met een informatiebijeenkomst op de hoogte gebracht. Op 3 juli 2019 zijn de plannen gepresenteerd in het stadhuis en vanaf juni 2019 konden belangstellenden zich inschrijven om blijvend digitaal geïnformeerd te blijven over de planvorming en voortgang. Tegelijkertijd is ten behoeve van het plan een website gelanceerd www.opjestek.nl met allerlei info. In het planproces zijn ook betrokken: het Waterschap, de Provincie, buurgemeenten, Rijkswaterstaat en diverse stakeholders zoals sportverenigingen, tijdelijke gebruikers van de ijsbaanlocatie en omwonenden. Het ontwerp Chw-bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen en is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl. Naar aanleiding van de reacties van overlegpartners zijn geen wijzigingen aangebracht. Met de indieners van de zienswijzen zijn gesprekken gevoerd om na te gaan of de aard van de zienswijzen goed zijn begrepen. In de pers zijn diverse artikelen verschenen over dit plan. In februari 2020 staan nieuwe informatieavonden gepland om belangstellenden op de hoogte te brengen van de stand van zaken. Voorts zal de vaststelling van het bestemmingsplan op gebruikelijke wijze plaatsvinden met mogelijkheid van beroep. Vanwege de Crisis- en herstelwet-pilotstatus vindt, in geval van beroep, een verkorte beroepsprocedure van een half jaar plaats.

Financiële consequenties

Op 22 mei 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de grondexploitatie van dit plangebied. De kosten voor het opstellen en het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure komen ten laste van dit project, waarvoor voldoende budget is gereserveerd. In de Reactienota zienswijzen is een

overzicht opgenomen van de wijzigingen. De financiële consequenties van deze wijzigingen voor de grondexploitatie van het plan zijn berekend en leiden niet tot aanpassing van de grondexploitatie.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het Chw-bestemmingsplan en het Beeldregiedocument worden de volgende stappen genomen:

1. Publiceren van het vastgestelde Chw-bestemmingsplan en Beeldregiedocument in het digitale gemeenteblad en in de Staatscourant;
2. Het vastgestelde Chw-bestemmingsplan en Beeldregiedocument en samen hiermee het Besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaai worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de beroepstermijn;
3. Het Chw-bestemmingsplan en het Beeldregiedocument 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