

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Chw bestemmingsplan Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)
Voorstelnummer : 2023-101
Raadstafel d.d. : -
Raadsvergadering : 24 mei 2023

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25-04-2023, nummer 2023-101

BESLUIT

1. De Reactienota zienswijzen vast te stellen;
2. Het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan 'Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)' gewijzigd 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 reeds 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 een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 mei 2023

De raad voornoemd,
de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,



R.C. König

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	:	Reactienota zienswijzen en gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Chw Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)
Portefeuillehouder	:	Wethouder Grijzen,
Voorstelnummer	:	2023-101
Datum B en W besluit	:	25-04-2023
Team	:	DEV-PRO

Inleiding

De locatie Jacobus Reviusstraat is gelegen parallel aan de spoorlijn Zwolle-Deventer in de Zwolse Wijk. In de huidige situatie is het plangebied bestemd als 'Kantoor', maar het pand is al enige jaren niet meer in actief gebruik. Initiatiefnemer is voornemens om de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in plaats vijf rijwoningen te realiseren voor het middeldure huursegment. Het plangebied is gelegen tussen huisnummer 7 en het Revihüs, een kleinschalig appartementencomplex van zeventien woningen.

Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van vijf rijwoningen in het plangebied mogelijk gemaakt inclusief de inrichting van de openbare ruimte. In het ontwerpbestemmingsplan was sprake van zeven rijwoningen. Dit is naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

De documenten hebben in ontwerp ter inzage gelegen van 17 maart tot en met 28 april 2022. In deze periode is één zienswijze ingediend. Deze is door diverse buurtgenoten ondertekend. Deze is samengevat en beantwoord in een Reactienota Zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijze adviseren wij u het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Raadsvoorstel

1. De Reactienota zienswijzen vast te stellen
2. Het Crisis- en herstelwetbestemmingsplan 'Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)' gewijzigd 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 reeds 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 een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan

Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het 'Chw bestemmingsplan Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7)' ontstaat de juridisch-planologische basis om uitvoering te geven aan de ontwikkeling van deze locatie voor 5 nieuwe woningen.

Beoogd resultaat

Juridisch-planologisch mogelijk maken van vijf nieuwe rijwoningen aan de Jacobus Reviusstraat in Deventer

Kader

- * Wet ruimtelijke ordening,
- * Algemene wet bestuursrecht,
- * Crisis- en herstelwet,
- * anterieure overeenkomst en de Nota van Uitgangspunten voor de Jacobus Reviusstraat.

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat

in het GML-bestand NL.IMRO.0150.Chw026.VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT)

Argumenten ten behoeve van de raad

2.1: Het Chw bestemmingsplan Jacobus Reviusstraat ong. (naast nr. 7) gewijzigd vast te stellen

Het plan met maximaal 5 nieuwe huurwoningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Aangezien met het bestemmingsplan 5 wooneenheden worden toegevoegd en er in Deventer behoefte is aan deze woningen, is het wel gewenst het plan te realiseren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de 'reactienota zienswijzen Chw Jacobus Reviusstaat ong. (naast nr. 7)'.

Naar aanleiding van de zienswijze is het plan aangepast. Er worden vijf, in plaats van zeven, rijwoningen gerealiseerd. Daardoor kan de ontwikkelaar de parkeerbehoefte van de woningen op eigen terrein voorzien en hoeven er geen parkeerplekken in de openbare ruimte worden aangelegd. Daarnaast wordt er tegemoet gekomen aan de zorgen van buurtbewoners over inkijk op hun perceel. In het schuine dakvlak worden geen dakkapellen gerealiseerd. Om de woningen te kunnen voorzien van een duurzame energievoorziening wordt het dakvlak volledig benut voor het aanleggen van zonnepanelen. Tot slot gaat het om huurwoningen en is het niet aannemelijk dat de toekomstige huurders na oplevering de zonnepanelen zullen verwijderen en zelf nog dakkapellen zullen plaatsen.

2.2: het aspect flora en fauna is afgestemd met de stadsecoloog

De ecooloog van de gemeente heeft ingestemd met de voorliggende quickscan flora en fauna. Tevens zijn de in het plan voorziene maatregelen (in het kader van Natuurinclusief Bouwen) afgestemd met en goedgekeurd door de gemeentelijke ecooloog. Het gaat om dakpannen voor (huis)mussen en doorgangen voor egels. Natuurinclusief bouwen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dat betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om deze maatregelen uit te voeren als onderdeel van de omgevingsvergunning.

Betrokken partijen en participatie

Participatie met de buurt

De initiatiefnemer heeft op 15 januari 2020 een plan gepresenteerd aan de buurt met een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. De buurt maakte zich zorgen over het aantal woningen, het verharde binnenterrein en de balkons op de verdieping aan de achterzijde. Na deze avond, is door de initiatiefnemers besloten de plannen te wijzigen naar grondgebonden woningen met tuinen op het binnenterrein. Hiermee is er gehoor gegeven aan de wens vanuit de buurt om minder wooneenheden te realiseren, meer vergroening van het achterterrein te creëren en woningen te realiseren welke voor langere tijd bewoond zullen gaan worden.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend op het aspect parkeren en op het gebruik van het woord transformatie. De zienswijze is ondertekend door meerdere buurtbewoners. Naar aanleiding van de zienswijze heeft de ontwikkelaar het plan aangepast van zeven naar vijf rijwoningen. Hierdoor kon het parkeren op eigen terrein worden opgelost. De ontwikkelaar heeft op dinsdag 24 januari 2023 het plan voorgelegd aan de buurt. Op deze avond zijn meerdere

bewoners langsgesproken en hebben zij hun vragen gesteld. De aanwezige burens gaven te kennen tevreden te zijn met de aanpassingen en geen bezwaar meer te hebben tegen de ontwikkeling.

Vooroverleg met ketenpartners

Er is contact geweest met de vooroverlegpartners het Waterschap Drents Overijsselse Delta, ProRail en de provincie Overijssel. De drie partijen stemden in met het ontwerpbestemmingsplan en hebben hier geen zienswijze op ingediend. De Omgevingsdienst IJsselland heeft in een eerder stadium alle milieuonderzoeken beoordeeld en goed bevonden. Daarnaast heeft zij het bodemsaneringsplan beoordeeld, goed bevonden en hiervoor een beschikking afgegeven.

Het vervolgproces

Het vast te stellen bestemmingsplan met bijbehorende stukken ligt gedurende zes weken ter inzage. Een ieder wordt hierbij in de gelegenheid gesteld om in beroep te gaan tegen de vaststelling bij de Raad van State.

Financiële consequenties

Voor het begeleiden van de bestemmingsplanprocedure en het daaraan voorafgaande inbreidingsproces is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over het verhalen van de kosten. Het plan heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

Betrokkenheid raad

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König