

Nieuwegein



Ruimtelijk Domein

2021-356 Bijlage

Startnotitie

Bestemmingsplan Deventerschans

Datum 1 september 2021

Auteur René Eldering

Versie Definitief (t.b.v. raad)

Inhoudsopgave

| | | | |
|----|-----------------------|---|----|
| 1. | Aanleiding | 5 | |
| | 1.1 | Inleiding | 5 |
| | 1.2 | Plangebied en vigerende beheersverordening | 6 |
| | 1.3 | Wat vooraf ging | 7 |
| 2. | Planbeschrijving | 8 | |
| | 2.1 | Doelgroep en soort woningen | 8 |
| | 2.2 | Stedenbouwkundige verkenning en mening bewoners | 8 |
| 3. | Bestemmingsplan | 10 | |
| | 3.1 | Inleiding | 10 |
| | 3.2 | Planvoorbereiding | 10 |
| | 3.3 | Planning bestemmingsplan | 10 |
| 4. | Communicatie | 12 | |
| | 4.1 | Interne communicatie | 12 |
| | 4.2 | Externe communicatie | 12 |
| 5. | Organisatie en kosten | 13 | |
| | 5.1 | Organisatie | 13 |
| | 5.2 | Kosten | 13 |

1. Aanleiding

1.1 Inleiding

In 2009 is de voormalige basisschool voor speciaal onderwijs "De Evenaar", aan de Deventerschans, gesloopt en heeft het college besloten de locatie te (laten) (her)ontwikkelen tot woningbouw. Na de sloop is de locatie "tijdelijk" ingericht als trapveldje. Dat is tot op heden nog het geval.



Afbeelding 1: projectlocatie

In het woningbouwprogramma 2030 (vastgesteld in 2017) is deze locatie aangemerkt als woningbouwlocatie (nummer 41) voor 24 tot 45 woningen. De grond is eigendom van de gemeente.

De druk op de woningmarkt in de regio Utrecht is bijzonder groot. Daarvoor zijn in de zogenaamde Woondeal¹ op een aantal thema's bindende afspraken gemaakt tot 2025. Het gaat om het versnellen van woningbouwplannen, het functioneren van de woningmarkt, vitale wijken en dorpen en het faciliteren van de groei. Binnen deze afspraken is de locatie Deventerschans ingebracht. Dit is de reden dat de woningbouwontwikkeling op deze locatie wordt opgestart.

¹ Zie: <https://www.utrecht10.nl/themas/woondeal-regio-utrecht/>

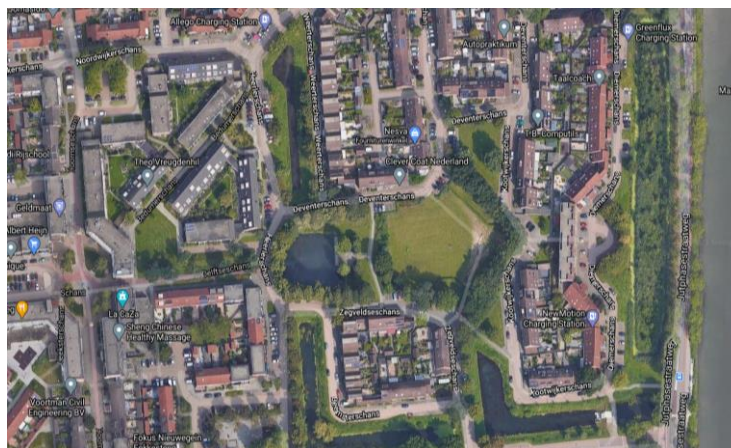
Dit is een startnotitie voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Deventerschans. In deze notitie wordt inzichtelijk gemaakt wat de aanleiding van het bestemmingsplan is en welk proces gevolgd zal worden. Uw raad wordt hiermee vooraf geïnformeerd. Het bestemmingsplan zal uiteindelijk ter vaststelling aan u worden aangeboden.

1.2 Plangebied en vigerende beheersverordening



De locatie “Deventerschans” ligt in de wijk Fokkesteeg. Aan de noord-, oost- en zuidkant van de locatie staan grondgebonden woningen. Aan de westkant grenst een waterpartij. Aan de oostkant staan beeldbepalende eikenbomen. Het plangebied heeft een omvang van circa 3.000 m².

Afbeelding 2: Ligging plangebied Deventerschans



Afbeelding 3: ligging plangebied Deventerschans

Van kracht is de beheersverordening Fokkesteeg-Merwestein. Deze is op 5 maart 2018 door de Raad vastgesteld.



Voor de planlocatie geldt de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', bouwhoogte 6 meter. Dit betekent dat de geldende planologische regeling zal moeten worden aangepast om woningbouw mogelijk te (kunnen) maken.

Afbeelding 4: huidige bestemming

De locatie is gelegen in een zogenaamde zorgcirkel. Zorgcirkels zijn gebieden in een straal van 400 meter rondom een concentratie van basisvoorzieningen. Binnen de zorgcirkel krijgen ouderen en mensen met een fysieke beperking of ondersteuningsvraag voorrang in het geval van toevoeging van woningen. Zo kunnen zij zo lang mogelijk hun zelfstandigheid behouden. Dit draagt bij aan hun gezondheid en welzijn.

Voor de Deventerschans is bepaald dat het gaat om ouderen en niet om kwetsbare of bijzondere doelgroepen.

1.3 Wat vooraf ging

Er is hier geen sprake van een blanco situatie. Na de sloop van de school "De Evenaar" in 2009 is de locatie tijdelijk ingericht en als trapveld in gebruik genomen. Er is toentertijd wel aangegeven dat er woningen zouden komen. Dat is inmiddels circa 11 jaar geleden.

Eind 2012 heeft het toenmalige college een integraal programma van eisen vastgesteld en de locatie vrijgegeven voor herontwikkelingsdoeleinden. Ondanks diverse initiatieven is dat toen niet van de grond gekomen. In 2017 is het Woningprogramma 2030 vastgesteld. Deventerschans is daarin als woningbouwlocatie (nummer 41) aangemerkt. In datzelfde jaar is het integraal programma van eisen geactualiseerd. Uiteindelijk is de locatie door capaciteitsgebrek niet in de markt gezet. Communicatie met de wijk in het algemeen en de omwonenden in het bijzonder is verlopen via het wijknetwerk en het project Betere Buurten.

2. Planbeschrijving

2.1 Doelgroep en soort woningen

De huidige beheersverordening staat een groot gebouw van 6 meter hoog toe.



Afbeelding 5: bebouwingsmogelijkheden bij huidige bestemming

Dat is niet de richting die de gemeente wil volgen. De toekomstige woningbouw moet ruimtelijk passend zijn voor deze locatie in zijn omgeving. Daarom ligt het meer voor de hand uit te gaan van laagbouw, van grondgebonden woningen in een ruime opzet, een mix van huur- en koopwoningen, waarbij zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de behoefte in de wijk Fokkesteege.

De locatie Deventerschans is gelegen in een zorgcirkel. Er is gekozen voor de doelgroep ouderen, al dan niet met zorg aan huis.

2.2 Stedenbouwkundige verkenning en mening bewoners

Tegen de achtergrond van doelgroep en type woningen is een stedenbouwkundige verkenning verricht. Uit deze verkenning zijn twee mogelijke richtingen voortgekomen: een open variant passend in het bestaande stratenpatroon, een gesloten variant in hofvorm.

De varianten zijn op 13 juli 2021 gepresenteerd en bediscussieerd in een online bewonersbijeenkomst². Er waren 30 aanmeldingen. Bij sommige aanmeldingen was er sprake van meerdere personen. In totaliteit hebben 45-50 bewoners aan de bijeenkomst deelgenomen. De discussie bewoog zich vooral rond de vragen "waarom woningbouw op deze plek?" en "waarom woningbouw voor ouderen?". Ten aanzien van de varianten was er geen (duidelijke) voorkeur. De keuze voor laagbouw werd ondersteund t.o.v. hoogbouw. Er werd gepleit voor wonen in een "rustige omgeving", betaalbare woningen en voor behoud van (zoveel mogelijk) groen en een afdoende parkeeroplossing. Tevens sprak men zich uit voor voorrang voor mensen uit de buurt.

In stedenbouwkundig opzicht is vervolgens voor een opzet gekozen, waarin "groen" in ruime mate aanwezig is. In deze voorlopige opzet gaat het om 16 woningen.



Voorlopig stedenbouwkundig beeld

² Bijlage 1: Presentatie bewonersbijeenkomst Deventerschans
Bijlage 2: Verslag bewonersbijeenkomst Deventerschans

3. Bestemmingsplan

3.1 Inleiding

Het nieuwe bestemmingsplan zal moeten worden opgesteld volgens de SVBP 2012 en het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Nieuwegein. Na vaststelling zal het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn op de gemeentelijke website (<https://ropubliceer.nieuwegein.nl>) en op www.ruimtelijkeplannen.nl

Op 1 juli 2022 wordt de inwerkingtreding van de Omgevingswet verwacht, waarmee het instrument bestemmingsplan zal overgaan in het Omgevingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan Deventerschans zal voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage gelegd worden. Hierdoor kan de bestemmingsplanprocedure volgens geldend recht (Wro) afgehandeld worden.

Op dit moment wordt nog onderzocht of een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor de Deventerschans meerwaarde heeft. Wij hebben bureaus hierover om advies gevraagd en het college zal hierin de meest geëigende route volgen.

3.2 Planvoorbereiding

Het bestemmingsplan wordt door een daartoe gespecialiseerd bureau opgesteld, in opdracht van de gemeente. Beoordeling zal plaatsvinden door alle betrokken gemeentelijke disciplines. De bestemmingsplanprocedure bestaat uit een voorontwerpfase (inspraak) en een ontwerpfase (zienswijze). Na de vaststelling door de raad kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.3 Planning bestemmingsplan

De indicatieve planning om tot het plan te komen is als volgt:

1. Voorbereidingsfase (opstellen en vaststellen startnotitie; vervolgens onderzoeken, opstellen concept-voorontwerp): juli 2021 t/m februari 2022.
2. Inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan (inclusief beantwoording en verwerking reacties): maart t/m mei 2022.

3. Zienswijzenperiode ontwerpbestemmingsplan: 27 mei t/m 7 juli 2022.
4. Vaststelling bestemmingsplan: juli t/m november 2022.

4. Communicatie

Bij de procedure voor een bestemmingsplan is sprake van een intern en extern communicatietraject, deze vinden plaats conform het Processchema bij ruimtelijke initiatieven.

4.1 Interne communicatie

Uw raad wordt middels deze startnotitie op de hoogte gesteld van dit bestemmingsplantraject. In de loop van de procedure ontvangt uw raad ter kennisname het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan en het definitieve bestemmingsplan ter vaststelling.

Om een bestemmingsplan te kunnen opstellen is inbreng van verschillende disciplines benodigd. Nadat het eerste concept gereed is, zal overleg plaatsvinden met de betrokken afdelingen om te reageren op de conceptstukken. Met deze reacties worden de definitieve stukken opgesteld.

4.2 Externe communicatie

De belanghebbenden in het gebied zullen op de hoogte gebracht worden van de bestemmingsplanprocedure. Daarnaast zal conform de Inspraakverordening het voorontwerp bestemmingsplan voor twee weken ter inzage worden gelegd. Dit zal bekend worden gemaakt op de wettelijk voorgeschreven wijze. Dit geldt ook voor de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen. Dit betekent dat een publicatie zal worden geplaatst in het Gemeentebblad en dat het plan zowel digitaal als bij de receptie op het Stadhuis ter inzage zal worden gelegd.

Daarnaast zal het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met andere bestuursorganen (Waterschap, Provincie) plaatsvinden en worden eigenaren in het plangebied actief geïnformeerd.

5. Organisatie en kosten

5.1 Organisatie

Het bestemmingsplan wordt in opdracht van de gemeente door een daartoe gespecialiseerd bureau opgesteld. Voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht zal het plan door de betrokken disciplines worden beoordeeld. Hierin speelt de discipline Ruimtelijke Ordening van de afdeling Ruimtelijk Domein een coördinerende rol. Deze rol ligt bij de plancoördinator bestemmingsplan, die verantwoordelijk is voor de planologische aspecten en voor het voeren van de procedure van het bestemmingsplan. Het product wordt afgestemd met de projectleider Deventerschans.

De uitwerking van het plan inclusief grondbieding zal worden georganiseerd via een meervoudig onderhandse uitvraag. Deze uitvraag zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure worden voorbereid. De uitvraag zal worden gepubliceerd nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Naar verwachting zal dat in november 2022 zijn.

5.2 Kosten

In de Jaarstukken Grondbedrijf 2020 kent de grondexploitatie Deventerschans een negatief resultaat van € 200.000. Hierbij werd destijds uitgegaan van een programma bestaande uit enkel vrije sector woningbouw. Er is een globale doorrekening gemaakt om het effect inzichtelijk te maken van een programma met een mix aan sociale woningbouw. Daaruit blijkt dat het resultaat van de grondexploitatie zal verslechteren tot circa € 600.000 negatief. Dit is enkel op basis van een globale verkenning. Het uiteindelijke effect zal afhankelijk zijn van de nog op te stellen uitvraag in de markt nadat het bestemmingsplan is vastgesteld.