

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststellen bestemmingsplan Burgemeester Crommelinlaan

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2018-001620

DEV-PRO

**Portef.houder**

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

Weth. Grijsen

16 oktober 2018

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Burgemeester Crommelinlaan' vast te stellen;
2. voor het plangebied, zoals aangeduid in de notitie 'eisen van welstand Burgemeester Crommelinlaan' de welstandsnota te wijzigen;
3. 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.

### Kern van het raadsvoorstel

Al geruime tijd is de gemeente Deventer in overleg met de ontwikkelaar over de ontwikkeling van de voormalige tennisparklocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen tot een woningbouwlocatie. Voor deze locatie was in 2014 al een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar gesloten. Hier is in maart 2018 de bibliotheek locatie aan toegevoegd, wat de weg vrij heeft gemaakt voor een integraal ontwerp voor beide locaties voor de realisatie van 36 woningen. In maart 2018 heeft uw college ingestemd met de anterieure overeenkomst en de nota van uitgangspunten voor het totale plangebied ten aanzien van het stedenbouwkundig ontwerp en het woningbouwprogramma (nr. 2017-002178). Daarnaast zijn de uitgangspunten voor verdere planvorming op hoofdlijnen geformuleerd.

Op 19 juni 2018 heeft het College van burgemeester en wethouders het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan heeft van 28 juni tot en met woensdag 8 augustus voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn *geen* zienswijze ingediend.

### Beoogd resultaat

Ontwikkeling van voormalige bibliotheek-, en tennisbaanlocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen als een woningbouwlocatie voor diverse, uiteenlopende woningmarktsegmenten.

### Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Digitalisering Analoge Bestemmingsplannen
- De nota Crommelinlaan-Diepenveen met daarbij de anterieure overeenkomst Nota 2017-002178-B.
- De nota voor het vaststellen van het ontwerp bestemmingsplan Burgemeester Crommelinlaan. Nota 2018-001062
- welstandsnota

Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P340-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de

geometrische planobjecten gebruikgemaakt de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) met datum 18 mei 2018;

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

#### eisen van welstand Burgemeester Crommelinlaan Beslispunt 1

Het bestemmingsplan 'Burgemeester Crommelinlaan' vast te stellen;

Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend. Hieronder een korte inhoudelijk toelichting over het bestemmingsplan.

In het Bestemmingsplan 'Digitalisering Analoge Bestemmingsplannen' is op de tennisparklocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woningbouw. Het voorgestelde plan past echter niet binnen de wijzigingsregels. Daarnaast past het woningbouwplan niet binnen de maatschappelijke bestemming ter plaatse van de bibliotheek. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de woningbouwontwikkeling mogelijk.

Met de ontwikkelaar is overeengekomen de locatie duurzaam en aardgasloos te ontwikkelen. Daarmee krijgen de nieuwe bewoners een uiterst comfortabele en duurzame (oa zonnepanelen) en toekomstbestendige woning. Het programma bestaat uit 36 grondgebonden koopwoningen waarvan 30 woningen op de tennisbaanlocatie en 6 woningen op het bibliotheekterrein. Het programma voorziet in een gedifferentieerd programma dat goed aansluit op de behoefte van het dorp Diepenveen. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met betaalbare woningen voor onder andere starters en woningen voor inwoners die een stap in hun wooncarrière willen maken. Voor het bestemmingsplan zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd zoals ecologie, veiligheid, bodem en woningbouwprogramma. het bestemmingsplan geen belemmeringen

Op 19 juni 2018 heeft het College van burgemeester en wethouders het ontwerp bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan heeft van 28 juni tot en met woensdag 8 augustus voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn *geen* zienswijze ingediend.

#### Beslispunt 2

Voor het plangebied, zoals aangeduid in de notitie 'eisen van welstand Burgemeester Crommelinlaan' de welstandsnota te wijzigen;

In het plangebied word een andere type bebouwing uitgevoerd. Het plangebied behoort in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Solitaire bebouwing' dit zijn grof gezegd vrijstaande en 2 onder 1 kap woningen. Met dit bestemmingsplan wijken we af van deze welstandseis. In het plangebied wordt de 'stempel bouw' (bebouwing die als een stempel heraald kunnen worden. Naast het plangebied ligt zo'n stempel. die wordt doorgevoerd in dit plangebied om beter te kunnen voldoen aan de woning behoefte in Diepenveen.

#### Besluitpunt 4: geen exploitatieplan vast te stellen

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. De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied en het verhaal van de kosten gaat via de grondverkoop, waarmee het verhaal van de kosten is verzekerd.

### **Ketenpartners/ participatie**

eisen van welstand Burgemeester Crommelinlaan

De provincie Overijssel en Waterschap hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

De omwonenden zijn op dinsdag 27 maart 2018 uitgenodigd voor een inloopavond. De inloopavond is druk bezocht. Er heerste een positieve sfeer en er zijn vrijwel geen negatieve geluiden opgevangen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 28 juni tot en met woensdag 8 augustus voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend.

### **Financiële consequenties**

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Alle kosten voor ontwikkeling van de locatie zijn op basis van de anterieure overeenkomst voor rekening en risico van de exploitant.

### **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 Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- het bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen.

Het bestemmingsplan treed in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Tegen het besluit om af te wijken van de welstandsnota staat geen beroepsmogelijkheid open.

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



M.A. Kossen



R.C. König