

**Besluit van Burgemeester en Wethouders:
vaststelling uitwerkingsplan 'Nieuwlarenstein'**

Gelet op de onderbouwing in het uitwerkingsplan Nieuwlarenstein en de bij dit besluit gegeven nadere motivering, wordt besloten:

- 1 Het uitwerkingsplan 'Nieuwlarenstein' vast te stellen. Dit uitwerkingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML bestand NL.IMRO.0150.U005.VG01 met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart en de BGT van mei 2017;
- 2 Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat de kosten via een overeenkomst met de aanvrager zijn verzekerd;
- 3 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te maken;
- 4 Deze besluiten openbaar te maken.

Aldus besloten in de vergadering van 17 oktober 2017, nota nummer: 2017-001502

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



M. Kossen



ir. A.P. Heidema

Motivering

Inleiding

De locatie van de voormalige Landbouwschool Larenstein aan de Brinkgreverweg 69 wordt herontwikkeld tot woningbouwlocatie.

Met de initiatiefnemer is op 19 april 2017 een anterieure overeenkomst gesloten met als bijlage een Nota van Uitgangspunten. Onderhavig uitwerkingsplan is een vervolg op de afspraken die zijn gemaakt in deze overeenkomst.

Het hoofdgebouw, de portierswoning en het hek om het terrein zijn aangewezen als Rijksmonument. Deze elementen blijven in het ontwikkelplan behouden. Het ontwikkelplan voorziet in de realisatie van appartementen in de bestaande, monumentale school, in grondgebonden woningen in de monumentale werkplaats en in de nieuwbouw van woningen op het binnenterrein van het complex. Meer concreet omvat het ontwikkelplan 72 woningen, onder te verdelen in 43 appartementen en 29 grondgebonden woningen.

Een bestaande woning aan Brinkgreverweg 67 is eveneens in het plangebied opgenomen, deze maakt geen deel uit van de ontwikkellocatie.

In het geldende bestemmingsplan is voor het Larensteincomplex de bestemming 'wonen-uit te werken' opgenomen. Het voorliggende Uitwerkingsplan vormt de nadere uitwerking van de beoogde woonbestemming op het Larensteincomplex te Deventer.

Beoogd resultaat

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van het realiseren van nieuwe woningen alsmede het transformeren van een voormalig schoolgebouw tot woningen.

Kader

Algemene wet bestuursrecht, wet Ruimtelijke ordening, bestemmingsplan 'Digitalisering analoge bestemmingsplannen'

Argumenten voor en tegen

Besluitpunt 1: Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan Nieuwlarenstein

Het perceel heeft al jaren een bestemming 'wonen-uit te werken'. Inmiddels is er een ontwikkelplan opgesteld wat uitgewerkt is in een uitwerkingsplan.

In de bestaande bouw worden enkele appartementen gevestigd en worden, aan de zijde van de Ceintuurbaan, zogenaamde atelierwoningen gerealiseerd. Het overige terrein wordt ingericht door de nieuwbouw van een appartementengebouw en grondgebonden woningen.

Een belangrijk aspect van de ontwikkeling is het binnenterrein, dat moet worden ingericht als groene ruimte. In het uitwerkingsplan heeft deze ruimte de bestemming 'Groen', waarmee de groene uitstraling geborgd is.

Wel mogen maximaal 2 bijgebouwen ten behoeve van de woningen opgericht worden, met in totaal een oppervlakte van maximaal 150m².

Het monumentale hekwerk heeft in het uitwerkingsplan een aanduiding gekregen waardoor het behoud van het hekwerk is geborgd. Aan de binnenkant van het hekwerk is de bestemming Groen opgenomen om een groene strook aan de rand van het terrein te kunnen behouden.

Een ander de aandachtspunt in en om het plangebied is het parkeren. De parkeernorm vraagt met 74 nieuwe woningen om 85 parkeerplaatsen. Qua inrichting is het mogelijk om 74 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren (inclusief parkeergarage). De overige benodigde 11 parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd aan de Willem ten Rijnestraat en de Ceintuurbaan. Daarmee is de parkeerbalans sluitend voor de nieuwe te realiseren woningen. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat aan de nieuwe bewoners een deelauto project wordt voorgelegd.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op drie locaties. Vanaf de Ceintuurbaan kan autoverkeer ten behoeve van de appartementen het plangebied bereiken. Uitrijdend verkeer kan vanaf de uitrit aan de Ceintuurbaan uitsluitend rechtsaf. Aan de Willem ten Rijnestraat is een ontsluiting ten behoeve van de woningen aan die zijde van het plangebied. Ten slotte is er een in- en uitrit aan de Haverstraat, waarbij het parkeerterrein aan deze kant van het gebied te bereiken is.

Duurzaamheidsmaatregelen

Hergebruik van bestaande bebouwing op een inbreidingslocatie sluit in de basis goed aan op de principes van duurzaamheid. Door het transformeren van het voormalige schoolgebouw naar woningen en het daaraan koppelen van isolatie van het bestaande gebouw wordt flink geïnvesteerd in duurzaamheid.

Daarnaast wordt door de ontwikkelaar als optie aangeboden om bij afzonderlijke woningen PV-panelen toe te passen.

Zoals het nu is voorzien wordt het eerste bouwblok gasloos.

Wat betreft de infrastructuur is het de bedoeling om het regenwater op het terrein af te koppelen. Dit kan geborgen en geïnfiltreerd worden in kratten en in de halfopen bestrating, specifiek geschikt voor berging en infiltratie van regenwater.

Verder wordt het plan ontwikkeld conform de afspraken uit de Nota van Uitgangspunten. Zoals het onderzoeken van duurzame mobiliteitsconcepten en het onderzoeken van de haalbaarheid van het gebruik van regenwater voor bijvoorbeeld toiletspoeling.

Zienswijzen

Op het ontwerp uitwerkingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

Ambtshalve is het aantal woningen gewijzigd, op verzoek van de initiatiefnemer. Het aantal te realiseren appartementen is verhoogd met 3. Dit aantal is op de verbeelding gewijzigd. In de toelichting is deze wijziging eveneens opgenomen waarbij tevens de nieuwe parkeerbalans is opgenomen. Het uitgangspunt dat er per woning minimaal één parkeerplaats op eigen terrein wordt gerealiseerd is van toepassing. Er worden 74 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Voor de inhoudelijke zienswijzen en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Nieuwlarenstein.

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vaststellen

De Wro verplicht tot het verhaal van de kosten van de planwijziging (afdeling 6.4 Wro). Kostenverhaal kan door een exploitatieplan vast te stellen en ook door een anterieure overeenkomst aan te gaan. Met de aanvrager is hiervoor een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierdoor is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

Besluitpunt 3: Vervroegd publiceren

Indien een plan niet gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen twee weken bekend gemaakt worden. Het uitwerkingsplan Nieuwlarenstein wordt echter wel gewijzigd vastgesteld. In de wet is opgenomen dat bij gewijzigde vaststelling, Gedeputeerde Staten in de gelegenheid gesteld moeten worden om de wijzigingen te beoordelen. Hiervoor heeft GS zes weken de tijd. Pas na deze zes weken mag het vaststellingsbesluit bekend gemaakt worden. Aangezien er door de in het uitwerkingsplan opgenomen wijzigingen geen provinciaal belang in het geding komt, heeft GS over het algemeen geen zes weken nodig om het plan te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal daarom worden verzocht om het vaststellingsbesluit eerder bekend te mogen maken (publiceren), indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd uitwerkingsplan.

Extern draagvlak (partners)

In het kader van de regionale woonafspraken is het concept uitwerkingsplan voorgelegd aan de twee omliggende gemeenten (Raalte en Olst-Wijhe). Beide gemeenten hebben kunnen instemmen met het plan tot het realiseren van woningbouw op deze locatie.

Het plan heeft geleid tot het indienen van twee zienswijzen. Deze richten zich met name op de verandering in de omgeving en de angst tot het ontstaan van overlast. De zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het uitwerkingsplan.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin geregeld is dat de plankosten en eventuele planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

Aanpak/uitvoering

Het uitwerkingsplan kan worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Na het besluit tot gewijzigde vaststelling wordt het uitwerkingsplan met bijbehorende documenten ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Belanghebbenden kunnen beroep indienen bij de Raad van State.

Na de ter inzageperiode treedt het uitwerkingsplan in werking indien er geen voorlopige voorziening is aangevraagd