

Inbreiding

# Burgemeester Crommelinlaan

## Diepenveen

Nota van Uitgangpunten



DEF. CONCEPT - 14 februari 2018



# Inhoud

---

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Huidige situatie.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Relevant beleidskader.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Planvisie .....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Uitvoering.....</b>	<b>18</b>



Afbeelding 1: ligging plangebied



Afbeelding 2: door Plegt-Vos opgestelde stedenbouwkundige verkenning voor de locatie

# 1 Inleiding

---

## ***Nota van Uitgangspunten***

Deze Nota van uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de voormalige tennisbaanlocatie en de voormalige bibliotheeklocatie, aan de Burgemeester Crommelinlaan te Diepenveen. De Nota van uitgangspunten zal voor vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en wethouders.

## ***Globale beschrijving project***

Het doel van initiatiefnemer Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling BV is om de (voormalige) locaties van de tennisclub Schapekolk en de bibliotheek aan de Crommelinlaan / hoek Crommelinlaan - Molenweg in Diepenveen (afb. 1) vanuit een integrale visie te herontwikkelen met woningbouw.

De gronden van het voormalige tennispark Schapekolk zijn in eigendom van Plegt Vos. De gemeente Deventer en de ontwikkelaar hebben in oktober 2014 voor de ontwikkeling van het tennispark voor woningbouw een intentieovereenkomst gesloten waarin de mogelijkheden en haalbaarheid van transformatie naar woningbouw worden onderzocht.

Na het sluiten van deze intentieovereenkomst kwam de voormalige bibliotheeklocatie aan de Burgemeester Crommelinlaan 1 vrij vanwege de verhuizing van de bibliotheek naar Hof van Salland. De gronden van de voormalige bibliotheek zijn nog in eigendom van de gemeente Deventer.

Met Plegt Vos is nu in principe overeenstemming bereikt over de verkoop van de voormalige bibliotheeklocatie.

De ontwikkelaar en de gemeente hebben samen naar mogelijkheden gezocht en gesproken over de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locaties tot een integraal geheel. Met dit document worden deze uitgangspunten vastgelegd, op basis waarvan de ontwikkelaar de plannen verder kan uitwerken.

In de stedenbouwkundige hoofdopzet zoals weergegeven in afbeelding 2, zijn deze uitgangspunten ruimtelijk vertaald.

## ***Beoogde maatschappelijk effect***

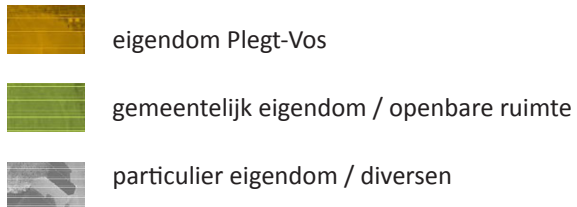
De inzet is om door de ontwikkeling een maatschappelijke meerwaarde en positieve ruimtelijke effecten te behalen. Door de realisatie van verschillende woningtypes voor specifieke doelgroepen moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in Diepenveen. Ook in ruimtelijk opzicht kan de locatie een meerwaarde hebben voor de kwaliteit en structuur van het dorp: als verbindende schakel tussen het boswonen en de meer planmatige woonclusters van Diepenveen. Door de ontwikkeling ontstaat de kans om het tot op heden relatief besloten gebied weer toegankelijk te maken als onderdeel van de openbare bebouwings- en groenstructuur van dit deel van Diepenveen.

## ***Plangebied***

De langgerekte locatie ligt oostelijk van het dorpscentrum in Diepenveen en strekt zich in oost-west richting uit van de Molenweg tot de bestaande groenstrook en het sportveld aan de Burgemeester Arriënsweg aan de oostzijde. In noord-zuid richting ligt de locatie precies op de overgang tussen de vrijgelegen woningen in het groen aan de zuidzijde en de woonbuurt 'Burgemeester Crommelinlaan' aan de noordzijde. De getekende plangrens omvat zowel het eigendom van ontwikkelaar Plegt-Vos, de bibliotheeklocatie als de openbare ruimte. Herinrichting van de openbare ruimte zal nodig zijn ten gevolge van het plan.

## Eigendomssituatie

De gronden van het tennispark zijn eigendom van ontwikkelaar Plegt-Vos. De direct aangrenzende gronden in het studiegebied zijn gemeentelijk eigendom en zijn in gebruik als openbare ruimte. Aan de westzijde bevindt zich het voormalige bibliotheekgebouw, eveneens op gemeentelijk eigendom.



Afbeelding 3: de eigendomsverhoudingen in het plangebied

## 2 Huidige situatie

### *Stedenbouwkundige context*

Het plangebied is in de huidige situatie ingericht als sportterrein met 10 tennisvelden, een bijbehorende parkeerplaats en, aan de overzijde van de Crommelinlaan, de voormalige bibliotheek. Het tennispark is niet meer in gebruik en de bibliotheek heeft momenteel een tijdelijke gebruiker. De tussenliggende openbare ruimte heeft verschillende functies: verkeer, parkeren en groen. De locatie van de tennisvelden is omzoomd met bomen en bevat verder zelf weinig bebouwing en groenobjecten. Het tennispark is samen met de bibliotheeklocatie en het trapveldje aan de oostzijde in potentie een robuuste groene zone die bij kan dragen aan de woonwaliteit, structuur en oriëntatie in dit deel van Diepenveen.

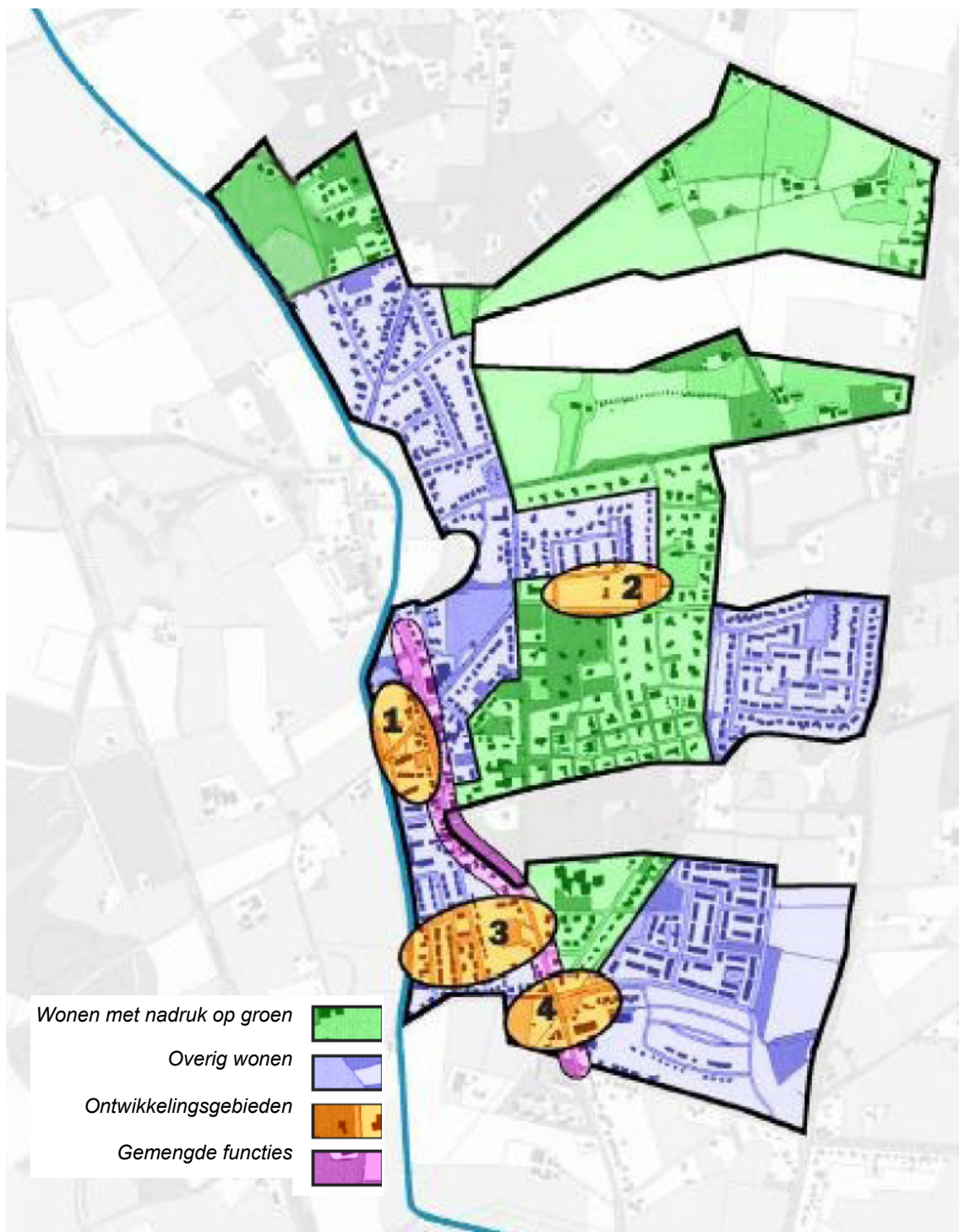
Uitgangspunt is om deze potentiële kwaliteit te benutten. Het trapveldje behoort niet tot het plangebied en blijft in eigendom van de gemeente.

Het plangebied ligt op het snijvlak van een aantal duidelijk te onderscheiden ruimtelijke eenheden in Diepenveen. Aan de noordzijde ligt de woonbuurt aan de Burgemeester Crommelinlaan (c). Deze buurt heeft een planmatige opzet met een rechthoekig stratenpatroon. Centraal in de buurt ligt een groen hof (h) van waaruit, net als vanaf de verschillende kanten van de Crommelinlaan, duidelijk zicht is op het plangebied. Aan de westzijde sluit het plangebied aan op de Molenweg (m), een karakteristiek en ruim opgezet bebouwingslint. Dit vormen duidelijke aanleidingen voor de opzet van het plan voor de nieuwe woningen in het plangebied.

Aan de zuid- en oostzijde grenst de locatie aan de ruim opgezette groene woonbuurten met villa's, het zogenaamde 'boswonen' milieu (B). Hier staan vrijstaande villa's op riante en groene kavels. Door de afmetingen is er naast de woningen ook veel ruimte voor bomen op de kavels, waardoor het bosachtige karakter kan ontstaan. Kenmerkend is ook de robuuste bomenlaan langs de van Doetinchemlaan (d). Uitgangspunt is om de karakteristieken van het boswonen te respecteren en duidelijk zichtbaar te houden. Dit is met name mogelijk door een bufferruimte, met daarin de bestaande bomenlaan, tussen toekomstige bebouwing en het boswonen in te passen.



Afbeelding 4: ruimtelijke elementen en eenheden vanuit het noorden



Afbeelding 5: Kaart "ontwikkelingsperspectief binnen dorpscontouren" uit structuurvisie Diepenveen met locatie 2 "achter de bibliotheek".



# 3 Relevant beleidskader

---

## *Structuurvisie Diepenveen (2004)*

De structuurvisie Diepenveen wil het dorpse karakter van Diepenveen koesteren, zonder voorbij te gaan aan de ontwikkelingen van de moderne tijd. In de structuurvisie wordt een aantal gebieden onderscheiden, zoals de Dorpsstraat (en omgeving), de historische kern, het boswonen en de woonclusters alsmede een aantal kleinere gebieden (oost-west gericht) met een eigen karakteristiek, waaronder het plangebied.

Paragraaf 3.3 van de structuurvisie gaat daarnaast ook in op het thema 'Nieuw wonen op oude plekken'. Bij het ontwikkelen van nieuwe woninglocaties moet aangesloten worden op het dorpse karakter, waarbij een bouwhoogte van maximaal drie lagen wordt gehanteerd. Er is geen zelfstandige woningbouwopgave voor Diepenveen, wel lijkt er behoefte te zijn aan ouderenhuisvesting en sociale woningbouw.

In de structuurvisie wordt de locatie "achter de bibliotheek" specifiek vermeld als ontwikkelingsgebied (zie afb.5). Uitgangspunt is de transformatie naar woningbouw, waarbij de nadruk ligt op senioren-huisvesting. Het zou moeten gaan om een bouwvorm die afwijkt van de bouwwijze in de omgeving (woningen met tuin) in de vorm van drie solitaire, villa-achtige gebouwen met appartementen in een groene setting. De maximale bouwhoogte is drie lagen, de benodigde parkeervoorzieningen mogen het gewenste beeld (een groene setting) niet verstoren.

Sinds het verschijnen van de Structuurvisie in 2004 is de woningmarkt onder invloed van economie en demografie sterk veranderd. In de recent vastgestelde Woonvisie is onderzoek gedaan naar de actuele situatie op de woningmarkt. Deze visie geeft aanleiding om programmatisch anders aan te kijken tegen de realiseren vormen van woningbouw. Voor de tennisbaan- en bibliotheeklocatie betekent dit dat het wenselijker is om ruimtelijk en qua woningtypologie aan te sluiten op de noordelijk gelegen woonbuurt.

## *Dorpsvisie Diepenveen (8 oktober 2013)*

De Dorpsvisie gaat in op de toekomst van Diepenveen: welke ontwikkelingen komen op het dorp af en hoe kan Diepenveen ook in de toekomst vitaal blijven. In de Dorpsvisie wordt met name een behoefte aan betaalbare woningen voor starters en geschikt aanbod voor ouderen geconstateerd. Dit type woningen is in Diepenveen maar beperkt beschikbaar.

In de Dorpsvisie wordt uitgegaan van de ontwikkeling van woningen op de locaties Schapenzandweg, Bramhaar en Burgemeester Crommelinlaan door het inmiddels voltooide vertrek van tennisvereniging Schapekolk naar Borgele.

## *Woonvisie Deventer 2018*

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

1. Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
2. Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
3. Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en

die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk/dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Specifiek voor de dorpen wordt in de Woonvisie met name de beschikbaarheid van betaalbaar aanbod voor starters en geschikte woningen voor ouderen (doorstromers) als opgaven geconstateerd. Deze opgaven blijken ook uit de Woningmarktanalyse 2017 en het Woningmarktonderzoek 2014.

De vraag naar koopwoningen is het grootst. In het koopsegment is er een vraag naar alle prijsklassen waarbij met name een tekort wordt geconstateerd in het goedkope koopsegment. Dit segment is in Diepenveen beperkt aanwezig. De woningvraag betreft alle woninggroottes. Daarnaast wordt een tekort verwacht van woningen die geschikt zijn voor ouderen.

De vraag in de huursector betreft woningen in het sociale huursegment (tot € 710,-).

## Regionale woonvisie

De 11 gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel werken samen op het terrein van wonen. Eind 2014 werd door de gemeenten en provincie, als resultaat van onderlinge afstemming op het gebied van woningbouwprogrammering, ingestemd met de regionale woonvisie West-Overijssel. De woonvisie is de basis geweest voor de Regionale Woonafspraken. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.700 à 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd.



Afbeelding 6: uitsnede bestemmingsplankaart

## Bestemmingsplan Digitalisering analoge bestemmingsplannen

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Digitalisering Analoge bestemmingsplannen. Het plangebied heeft verschillende bestemmingen: op de voormalige tennisbaanlocatie de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'Tennisbaan', op de voormalige bibliotheeklocatie de bestemming 'Maatschappelijk' en tussen de locaties de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De locatie met de bestemming 'Sport' laat geen woningen toe. Om het gebied te kunnen transformeren naar woningbouw is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De gronden met de bestemming 'Sport' hebben op grond van het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen'. Hieraan is een aantal wijzigingsregels verbonden, waaronder het aantal woningen en het bebouwingspercentage van maximaal 20%. De wijzigingsbevoegdheid volstaat niet voor de beoogde planontwikkeling omdat het plangebied waarvoor een bestemmingswijziging nodig is groter is dan het gebied waarvoor deze bevoegdheid geldt. Er moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgestart en doorlopen.

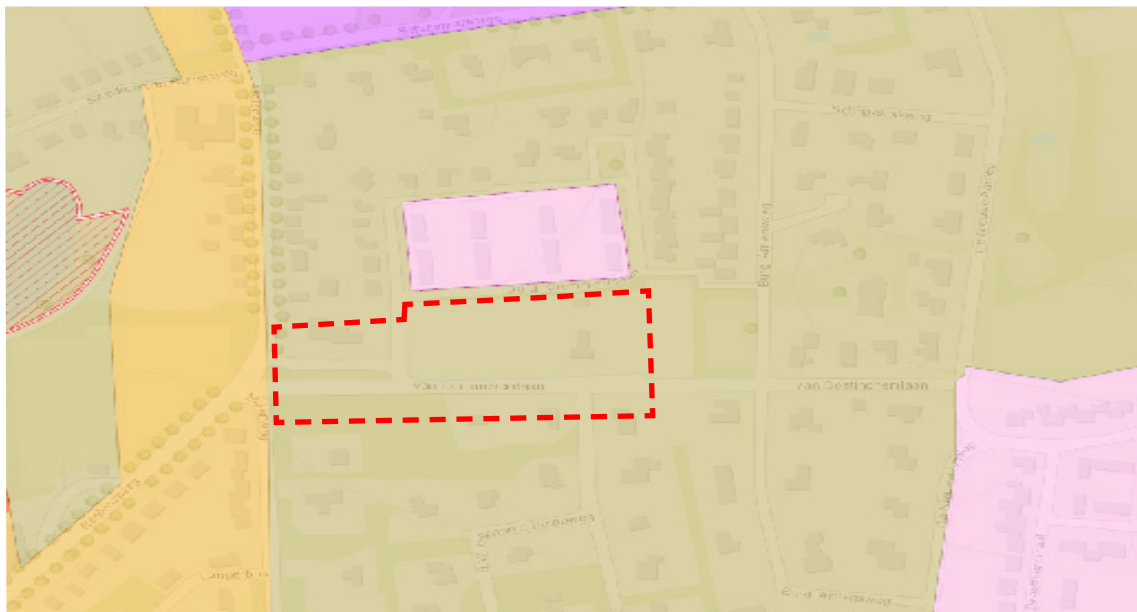
## Welstandsnota



Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Solitaire bebouwing' (zie afb. 7). Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing individueel is vormgegeven.

De woonbuurt ten noorden van de locatie valt binnen de gebiedscriteria voor stempel stedenbouw. Dit zijn planmatig ontworpen buurten waarbij bouwblokken in een regelmatige en terugkerend patroon zijn gestempeld.

De beoogde woningbouw past niet in de gebiedscriteria voor 'solitaire bebouwing'. De wijze waarop wordt afgeweken wordt beschreven in hoofdstuk 4, paragraaf 'beeldkwaliteit'.

Gezien de omvang van de ontwikkeling en de bijzondere betekenis van de plek moeten er specifieke welstandscriteria voor deze locatie worden geformuleerd. Qua systematiek en inhoud moet daarbij aangesloten worden op de welstandsnota.



-  Solitaire bebouwing
-  Stempelstedenbouw

Afbeelding 7: uitsnede kaart welstandsnota

## Conclusie Beleid

De transformatie van tenniscomplex naar woningbouw past in het beleid zoals geformuleerd is in de Structuurvisie Diepenveen, de Dorpsvisie Diepenveen en de Woonvisie Deventer 2018.

De wens om te voldoen aan de bouw van woningen in het goedkopere segment is in de stedenbouwkundige verkenning voor het tennispark vertaald in een verkaveling die aansluit bij de aanwezige rijenwoningen aan de noordzijde van het plangebied. Rekening houdend met de groene kwaliteiten van de omgeving kan op de tennisbaanlocatie op aanvaardbare wijze worden voorzien in de bouw van circa 23 rijenwoningen. Deze aantallen zijn exclusief het parkeerterrein bij het tennispark (gelegen buiten het wijzigingsgebied) waar in de verkenning 7 woningen zijn gesitueerd (zie afb.1. en 6.).

Voor wat betreft de bibliotheeklocatie wordt voortgezet op de aangrenzende solitaire bebouwing langs de Molenweg. Rekening houdend met de situering van een monumentale boom is het draagvlak in totaal 6 woningen.



Afbeelding 8: Groene geleding van de locatie: brede groene zones langs de randen en tussen de bebouwing onderling.

## 4 Planvisie

### *Stedenbouwkundige inpassing*

De initiatiefnemer wil het plangebied bebouwen met grondgebonden woningen. De locatie ligt in een waardevolle groene woonomgeving. Het groene karakter van de omgeving wordt aangewend om woningbouw op deze locatie een meerwaarde te geven. Voorwaarde is een goede aansluiting op de ruimtelijke hoofdopzet, op de bestaande waardevolle groenstructuur en de dorpse schaal van de omliggende woonbebouwing.

Het bebouwen van het tennispark met woningen betekent dat het huidige gesloten karakter van het tennispark verdwijnt. Door het verdwijnen van de hekken en het open maken van de dichtbegroeide randen wordt het gebied toegankelijk en opgenomen in de omgeving.

Als uitgangspunt geldt dat er een goede balans moet zijn tussen de openbaar toegankelijke groene ruimte en de nieuwe bebouwing. Dit betekent dat de randen van de locatie groen en open moeten blijven met een forse maat die bijdraagt aan het versterken van het aanwezige structureel groen.

De ambitie met het plan is om een groen overgangsgebied te creëren tussen de bestaande, planmatig opgezette woonbuurt aan de noordzijde en de villabouw in de bosomgeving ten zuiden van de van Doetinchemlaan. In de planopzet wordt ruimtelijk aangesloten op de woonbebouwing langs de Burgemeester Crommelinlaan en de Molenweg zodat een gedifferentieerd woningaanbod mogelijk is. Deze bestaande straten vormen ook de verkeersontsluiting voor het autoverkeer voor het nieuwe plan.

In de hoofdopzet worden de nieuwe woningen geclusterd in drie stedenbouwkundige bouwblokken die qua structuur, oriëntatie en woningbouwtypologie direct aansluiten op de aanwezige bebouwing. Dit betekent een open structuur van vrijstaande en/of twee-onder-een kapwoningen op de bibliotheeklocatie en grondgebonden rijenwoningen op de locatie van het huidige tennispark.

De nieuwe bebouwing laat ruimte voor een openbaar toegankelijke parkstrook langs de van Doetinchemlaan met de waardevolle monumentale bomenrijen ter weerszijden, en het zuidelijk gelegen gebied met de bestaande woningen in de bosachtige omgeving (zie afb. 8).



Afbeelding 9: stedenbouwkundig plan

De gunstige verhouding van open groene ruimte en bebouwing geeft het plan een onderscheidend karakter. De randen van de locatie blijven groen en open en hebben een forse maat. Met een bebouwing-spercentage van 15 à 20 % is het open karakter van de locatie voldoende gewaarborgd. Deze planopzet draagt bij aan een robuuste groene hoofdstructuur en een aaneengesloten structuur van de openbare ruimte voor de wijkbewoners.

Bij de situering van de rijenwoningen op de **tennisbaanlocatie** wordt aangesloten op de bebouwingsrichting en de rooilijnen van de laagbouw ten noorden van de Crommelinlaan. Hierdoor kan het aanwezige groene hof worden doorgezet in het nieuwbouwplan tot aan de nieuwe groene zone langs de van Doetinchemlaan. De 4 rijen woningen dienen te worden beëindigd met kopwoningen zonder blinde gevels. Uitgangspunt is dat de kopwoningen (mede) gericht zijn op de Burgemeester Crommelinlaan aan de noordzijde, en op de nieuwe groenzone aan de zuidzijde.

Rond het nieuwe hof ligt een (nieuwe) bestemmingsstraat die de woningen ontsluit maar waar niet geparkeerd kan worden. Aan de oostzijde van het plan takt een doodlopende bestemmingsstraat af van de Burg. Crommelinlaan. Aan deze straat worden haaksparkeerplaatsen gerealiseerd.

Langs de Burg. Crommelinlaan blijven de waardevolle bomen gehandhaafd. Uitheemse bomen en onderbegroeiing worden weggehaald waardoor de nieuwe woonbuurt een open karakter krijgt en ruimte ontstaat voor (haaks)parkeerplaatsen.

Op de **bibliotheeklocatie** wordt eveneens aangesloten op de karakteristiek van de bestaande aangrenzende bebouwing. Dit betekent dat hier vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd. In de verkavelingsopzet is aan de Molenweg ruimte voor twee geschakelde woningen en een vrijstaande woning op de hoek met de Burg. Crommelinlaan. De nieuwe woningen vormen een afronding van de Molenweg. Voor de hoekwoning geldt als uitgangspunt dat deze een tweezijdige oriëntatie krijgt op de Molenweg en op de Burg. Crommelinlaan. Deze hoek ligt in het zicht van de Roeterdsweg en markeert de Burg. Crommelinlaan als entree van de nieuwbouw en het achterliggende woongebied. Aan de zijde van de Burg. Crommelinlaan is eveneens ruimte voor een tweekapper en een vrijstaande woning. Voor alle woningen op de bibliotheeklocatie geldt dat het parkeren op eigen terrein geschiedt.



Afbeelding 10: Bibliotheeklocatie hoek Molenweg- Burg. Crommelinlaan



Afbeelding 11: overzicht te realiseren prijscategorieën

## Woningbouwprogramma

De initiatiefnemer wenst voor het gehele plangebied een woningbouwprogramma van 36 grondgebonden woningen te realiseren. 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. Hiermee wordt het betaalbaar aanbod in Diepenveen versterkt en de beschikbaarheid van bestaand aanbod door doorstroming vergroot.

Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de nieuwe locatie aardgasloos en duurzaam wordt aangelegd. Verdergaande verduurzaming van een woning vraagt extra investeringen (warmtepomp, verduurzaming woningschil, zonnepanelen e.d.) Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat elke woning daardoor maximaal € 15.000 VON duurder mag worden ten opzichte van bovengenoemde VON-prijzen, met uitzondering van de 7 sociale koopwoningen tot € 200.000,-. Daarmee krijgen de nieuwe bewoners een uiterst comfortabele en duurzame en toekomst bestendige woning.

Vanuit de sociale bereikbaarheid van de woningen is met de ontwikkelaar overeengekomen dat op de tennisbaanlocatie minimaal 7 woningen aangeboden in het sociale koopsegment tot € 200.000,- VON (inclusief duurzaamheidsmaatregelen). De overige woningen op de tennisbaanlocatie worden gerealiseerd met een mix in de prijsklasse € 200.000,- tot € 225.000,- VON en een aantal woningen in de prijscategorie € 225.000,- tot € 250.000,- (alle prijzen exclusief duurzaamheidsmaatregelen).

De 6 woningen op het terrein van de bibliotheek kunnen in een hogere prijsklasse worden gerealiseerd: 4 stuks 2-onder-1 kapwoningen voor huur en/of koop (prijs categorie € 300.000,- tot €350.000,- VON excl. duurzaamheid), en 1 vrijstaande woning voor koop (prijs categorie € 350.000,- tot € 450.000,- VON, excl. duurzaamheid). Voor één kavel wordt geen prijsgrens gehanteerd.

## Duurzaamheid

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn.

Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw een 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is.

Maar ook op gebiedsniveau moeten de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden. In het op te stellen bestemmingsplan voor de Crommelinlaan moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. De initiatiefnemer heeft aangegeven de duurzaamheidsprincipes als inspanningsverlichting te beschouwen, en wil daarom bij de verdere uitwerking van de plannen een aanzet geven tot de ontwikkeling van duurzame initiatieven bij de bewoners.

Duurzaamheid moet in de Crommelinlaan op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

- *Gebruik maken van gebiedskenmerken*

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur (Crommelinlaan) wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Uitgangspunt is verder de bestaande laan langs de zuidelijke rand van het plangebied in te passen als onderdeel van de hoofd(groen)structuur van het plan.

- *Groen- en waterstructuur / waterhuishouding*

Passend bij de gewenste dorps woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in de Crommelinlaan een robuust groen karakter. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem.

- *Flexibiliteit*

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om gedurende het gefaseerde ontwikkelingsproces plek te kunnen bieden aan een veranderend programma. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in het woningprogramma op te vangen. Ook op woningniveau is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

- *Duurzame mobiliteit*

De Crommelinlaan krijgt een goede ontsluiting voor auto's, vanuit de verwachting dat hiermee op termijn volledig elektrisch en duurzaam transport mogelijk is.

Te onderzoeken:

- Openbaar oplaadpunt(en) elektrische voertuigen
- Mogelijkheid tot deelauto

- *Duurzame samenleving*

Om de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de wijk te vergroten zal extra ingezet worden op de sociale cohesie in de nieuwe wijk.

Dit kan door:

- Gezamenlijke compostering van groenafval
- Ontmoetingsplekken in de wijk (nabij banken, speelplekken, buurt-BBQ, ed.)



- Gezamenlijke onderhoudscontracten van bv vegen schoorsteen of tuinonderhoud
- Deelauto initiatieven
- Buurtapp tav beveiliging
- (gezamenlijke) opslag energie
- Afhaalpunt boodschappen
- Gezamenlijk gebruik dure materialen (peerby), Oppasouders

- *Synergie / dubbelgebruik*

Door het duurzame principe / uitgangspunt van synergie toe te passen zorgen we ervoor dat de verschillende plekken / ruimtes voor de locatie meerdere functies en betekenissen heeft. De groenstructuur is bijvoorbeeld belangrijk voor een kwalitatief en dorps straatbeeld, maar ook voor waterberging en als speelplek voor kinderen.

- *Duurzaam inrichten en bouwen*

In het plan wordt zowel op stedenbouwkundig als bouwkundig niveau nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk.

- *Beperken energiegebruik*

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: Door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme verlichting toegepast.

- *Opwekken hernieuwbare energie*

Uitgangspunt is om bij alle woningen energie opwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmte opwekking te behoeve van verwarming / warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp. Het plan moet anticiperen op / mogelijkheden bieden voor individuele of collectieve opslag van opgewekte energie. Mogelijk kan het (collectief) gebruik van de elektrisch auto ook een rol hierin spelen.

## **Verkeersontsluiting en parkeren**

### **Ontsluiting**

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten via de Burgemeester Crommelinlaan. Ook in de toekomstige situatie is een (primaire) ontsluiting via de Burgemeester Crommelinlaan het meest voor de hand liggend. Een tweede (secundaire) ontsluiting via de van Doetinchemlaan is niet nodig en vanwege de beperkte breedte van deze weg (ca. 4 meter) ook niet wenselijk.

### **Parkeren**

De parkeerbehoefte moet in principe binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. Er mag door de nieuwe ontwikkeling geen claim op bestaande parkeerplekken in de openbare ruimte van de omliggende buurten ontstaan. In de stedenbouwkundige verkenning (afb. 2.) is hier rekening mee gehouden.

Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast, zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid (zie ook [www.deventer.nl/parkeernormen](http://www.deventer.nl/parkeernormen)). De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen voor 'rest bebouwde kom' van toepassing. Voor grondgebonden tussen- en hoekwoningen is dit 1,8 pp per woning. Hierin begrepen is een bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning. Voor woningen

twee- onder een kap en vrijstaand geldt een norm van 2,0 resp. 2,1 pp per woning. De onderbouw van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden (o.a. in een inrichtingsplan).

### ***Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten***

Voor de ontwikkeling zijn in het plangebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, onder andere voor de ontsluiting en aanleg van parkeervoorzieningen. Daarnaast is de opgave om het groene karakter en de toegankelijkheid van de omgeving te versterken, versnippering van de ruimte te voorkomen en de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk te beperken.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte standaard van de gemeente geldt voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie [www.pveopenbareruimte.deventer.nl](http://www.pveopenbareruimte.deventer.nl)).

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het PvE Openbare Ruimte. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- het behoud en de versterking van het groene karakter, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen, hagen, struweel etc.);
- de opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied;
- de inpassing van gewenste langzaam verkeersverbindingen;
- de goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's;
- de wijze waarop de ontsluitingslus van het groene hof vrij blijft van parkeren;
- de inpassing van parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
- het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en dorps setting, en met het oog op beheer en veiligheid;
- inpassing van voorzieningen zoals (ondergrondse) afvalinzameling;
- verlichting en ander straatmeubilair.

Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten.

### ***Sociale veiligheid***

Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé, zicht op routes en parkeervoorzieningen.

Speciale aandacht verdient de inrichting van het groene middengebied tussen de twee bouwblokken met rijenwoningen. Met een adequate inrichting dient overlast door niet geoorloofd parkeren, door ongewenst gedrag door buitenstaanders e.d. te worden voorkomen.

### ***Milieu***

#### ***Bedrijven en milieuzonering***

De beoogde uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Vanuit de omgekeerde werking zijn in de omgeving geen 'hinderfuncties' aanwezig.

#### ***Geluid***

De ontwikkeling van woningen ondervindt vanwege het aspect geluidskwaliteit geen belemmeringen.

### ***Bodem***

Door de initiatiefnemer is in maart 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek voor het tennispark is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het tennispark.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen niet juist is. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie voor wonen. Wel wordt geadviseerd, door het aantreffen van matige bijmenging met puin, om een verkennend onderzoek conform de NEN 5707/5897 (incl. asbest) uit te voeren.

### ***Luchtkwaliteit***

De Wet milieubeheer geeft aan dat plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit niet afzonderlijk hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De initiatiefnemer dient te bepalen of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

### ***Externe veiligheid***

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Gezien de ligging van het plangebied buiten invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB), is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

### ***Gasbuisleiding -afstand***

Parallel aan de Molenweg ligt een hogedruk aardgasleiding. Voor de planontwikkeling op de bibliotheeklocatie is door Veiligheidsregio IJsselland een préadvies afgegeven. Naast maatregelen bij de uitvoering is in dit stadium relevant om te voldoen aan de eisen van externe veiligheid. Dit betekent dat in de woningen aan de Molenweg wordt voorzien in vluchtwegen naar de achterzijde (van de aardgasleiding af) en extra (kavel) ontsluiting(en) worden gecreëerd aan de achterzijde van de percelen, van de Molenweg af.

### ***Ecologie***

Per 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. De uitvoering van deze nieuwe wet komt grotendeels in handen van de provincies. Een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning bij de gemeente wordt aangevraagd wordt net als voorheen getoetst aan de Wet natuurbescherming. Bij de provincie kan nog steeds een aparte natuurvergunning worden aangevraagd.

In 2015 is voor de tennisbaanlocatie een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat geen effect op beschermde natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet zijn te verwachten, ook niet via externe werking. Wel zijn er mogelijk (zwaarder) beschermde soorten aanwezig

## 5 Uitvoering

---

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op het tenniscomplex en de voormalige bibliotheek aan de Crommelinlaan. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten naar woningbouw.

Het initiatief past niet volledig binnen de wijzigingsvoorwaarden omdat het gebied veel groter is. Voor het gebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

### ***Vervolg***

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij als vervolg op de gesloten intentieovereenkomst het plan verder uitwerken op basis van de uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een ontwerp van een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld, zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen. Samen met de wijziging van het bestemmingsplan moet ook een beeldkwaliteitplan voorbereid en in procedure gebracht worden. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan verder uitwerken.

