

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan 'Diepenveen, Locatie Berends'

**Raadsvergadering** : 26 januari 2011

**Agendapunt** : 6

**Voorstelnummer** : 470648

**Eenheid** : Ruimte en Samenleving

**Politieke markt d.d.:** -

**Portef.houder** : Wethouder Swart

**BenW-besluit d.d.:** 11 januari 2011

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Diepenveen, Locatie Berends' ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P210-VG01.GML met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie juni 2010;
2. 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;
3. de bevoegdheden op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening te delegeren aan het college, voor zover deze bevoegdheden worden aangewend ten behoeve van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van die wet, op grond van het bestemmingsplan 'Diepenveen, Locatie Berends'.

### Inleiding

In de structuurvisie Diepenveen (mei 2004) is opgenomen dat de ruimtelijke invulling van de woningbouw-opgave in Diepenveen buiten Steenbrugge en Eikendal met name te maken heeft met de herstructurering, met het reageren op functieverlies van aanwezige bebouwing of met het bebouwen van open plekken. In de structuurvisie wordt een 5-tal locaties benoemd die tot ontwikkeling gebracht kunnen worden. De locatie van de voormalige kwekerij Berends is een van de genoemde locaties.

Na het vrijkomen van de gronden heeft Bouwfonds Ontwikkeling BV in Zwolle voor het gebied een stedenbouwkundige studie laten verrichten. Daaruit is gebleken dat er met inachtneming van door de gemeente opgestelde randvoorwaarden ruimte is voor de bouw van 15 vrijstaande woningen.

### Beoogd resultaat

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van de 15 vrijstaande woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

### Kader

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Diepenveen 1976". Op grond van dit bestemmingsplan rust op het plangebied de bestemming "Kwekerij". Het realiseren van 15 vrijstaande woningen is daarmee in strijd. Op het perceel mogen, overeenkomstig het voormalige gebruik, één (dienst) woning en kassen worden gebouwd.

Om het project mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan 'Diepenveen, Locatie Berends' heeft conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter inzage gelegen. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd.

## **Argumenten**

### *Beleid*

Het voorliggende bestemmingsplan dat de bouw van 15 vrijstaande woningen op het voormalige terrein van kwekerij Berends mogelijk maakt, past binnen de beleidskaders zoals vastgesteld door het rijk, de provincie en gemeente. In het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid is 'optimale benutting' van bestaand bebouwd gebied een belangrijke beleidslijn. Revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) woonwijken als bedrijventerreinen zijn belangrijke beleidsdoelen. In de omgevingsvisie van de provincie Overijssel staat dat eerst de mogelijkheden voor herstructurering moeten worden benut voordat er uitbreiding kan plaatsvinden. Behoud en versterking van de identiteit en eigenheid van kernen is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Het doel is het creëren van een veelzijdige mix van woon- en werkmilieus elk met een eigen karakteristiek.

Ook in het structuurplan Deventer 2025 is opgenomen dat herstructurering en het benutten van vrijkomende en open plekken in bestaand stedelijk gebied de voorkeur heeft boven verdere uitbreiding. Behoud van het dorpse karakter van Diepenveen staat daarbij centraal. Zorg voor de ruimtelijke kwaliteit van het dorp zelf, maar ook voor het omringende landschap en de overgang tussen dorp en landschap spelen daarbij een belangrijke rol.

Het stedenbouwkundige plan is mede ingegeven door de nabijheid van de Zandwetering. Ook is aansluiting gezocht bij de landschappelijke kenmerken van het landgoederenlandschap ten westen van de Zandwetering. Langs de Schapenzandweg wordt, in aansluiting op de bestaande ruimtelijke structuur van het dorp en de bestaande lintbebouwing, nieuwe lintbebouwing gerealiseerd. Ook wordt aan de Schapenzandweg de laanbeplanting ter hoogte van de locatie hersteld. Op deze wijze wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, wordt de overgang tussen dorp en landschap versterkt en ontstaat een woonbuurt met een eigen karakteristiek.

### *Woningbouwprogramma*

In het plangebied komen 15 vrijstaande woningen. Alle woningen zijn koopwoningen in de dure en middeldure prijsklasse (> € 200.000). De 15 grondgebonden woningen sluiten wat betreft het woningtype en de prijsklasse aan op de woningbouwbehoefte in Diepenveen en de gemeente Deventer, zoals ook vastgesteld in de Woonvisie 2008+.

### *Parkeren*

Voor de 15 vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Alle 15 woningen beschikken over voldoende parkeerruimte op het erf voor minimaal 1 auto. In het openbaar gebied zal ruimte worden gecreëerd voor de overige 15 parkeerplaatsen. Op deze wijze wordt binnen het plangebied aan de parkeernormen uit de bouwverordening voldaan.

### *Overig*

Ook uit het oogpunt van archeologie en milieu bestaan geen bezwaren. Het plangebied is echter wel gelegen binnen de geluidszones van de Schapenzandweg, de Roeterdsweg en de Dorpsstraat. Voor drie van de geplande woningen wordt met een geluidsbelasting van 49 en 50 dB niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er kunnen redelijkerwijs geen maatregelen aan de bron of in de overdrachtsfeer worden genomen waarmee de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van deze woningen teniet kan worden gedaan. Met geluidwerende maatregelen aan de drie woningen kan wel een goed akoestisch binnenmilieu worden gecreëerd. Voor de drie woningen zal een hogere grenswaarde moeten worden vastgesteld. Het besluit hiertoe is verleend.

Het waterschap Groot Salland heeft geen bezwaar tegen de ontwikkeling van 15 woningen in het gebied. De gedeeltelijke ligging in het primair watergebied van de Zandwetering is financieel gecompenseerd en de benodigde extra bergingscapaciteit wordt door het waterschap elders langs de Zandwetering gecreëerd. In het ontwerp is tevens voldoende rekening gehouden met de geldende randvoorwaarden, zoals voldoende bergingscapaciteit, infiltratie van het hemelwater en het gebruik van niet uitlogende materialen.

#### *Zienswijzen*

Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Diepenveen, Locatie Berends'.

#### *Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan*

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheden. Hiermee kunnen in sommige gevallen bouwplannen mogelijk gemaakt worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van wijzigingsbevoegdheden is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheden in zijn opgenomen. Om deze reden is onderdeel 3 van het voorstel opgenomen.

#### **Draagvlak**

Gedurende de termijn van ter visie legging zijn er tegen het bestemmingsplan 'Diepenveen, Locatie Berends' geen zienswijzen ingediend.

#### **Financiële consequenties**

Het plan wordt door een projectontwikkelaar gerealiseerd. De kosten van de planrealisatie maken deel uit van de planexploitatie en worden volledig door de projectontwikkelaar gefinancierd. De planschade-overeenkomst is opgenomen in de anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente is inmiddels getekend.

Voor het bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12.2 Wro vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Er is een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) met de ontwikkelaar gesloten.

#### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het plan voor 6 weken ter inzage worden gelegd.

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



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema



## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Vaststelling bestemmingsplan 'Diepenveen, Locatie Berends'

**Raadsvergadering** : 26 januari 2011

**Agendapunt** : 6

**Voorstelnummer** : 470648

**Eenheid** : Ruimte en Samenleving

**Politieke markt d.d.:** -

**Portef.houder** : wethouder Swart

**BenW-besluit d.d.** : 11 januari 2011

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 januari 2011, nummer 470648, eenheid Ruimte en Samenleving.

## BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Diepenveen, Locatie Berends' ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P210-VG01.GML met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie juni 2010;
2. 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;
3. De bevoegdheden op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening te delegeren aan het college, voor zover deze bevoegdheden worden aangewend ten behoeve van een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van die wet, op grond van het bestemmingsplan 'Diepenveen, Locatie Berends'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 januari 2011

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. A.G.M. Dashorst



ir. A.P. Heidema

