

Raadvergadering	
DD. 27 OKT 2010	
Besluit	nr.

## RAADSVORSTEL

**Onderwerp** : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk en herziening grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk.

**Raadsvergadering** : 27 oktober 2010

**Agendapunt** : 4

**Voorstelnummer** : 418539

**Eenheid** : Ruimte en Samenleving

**Politieke markt d.d.** : 13 oktober 2010

**Portef.houder** : wethouder Swart

**BenW-besluit d.d.** : 21 september 2010

### Voorstel

1. De reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
2. De ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Spijkvoorderenk gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D126-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 01-09-2010;
4. Een verzoek in te dienen bij de VROM-inspecteur en Gedeputeerde Staten om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken conform het voorstel van de minister van VROM;
5. De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen exploitatieplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
6. Het exploitatieplan Spijkvoorderenk gewijzigd vast te stellen;
7. Het beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
8. De vertrouwelijke herziening grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk vast te stellen;
9. De begroting te wijzigen;

### Inleiding

Op 15 december 2009 is het voorontwerpbestemmingsplan Spijkvoorderenk vastgesteld. Op grond van de inspraakverordening is het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd en op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is vooroverleg met instanties gevoerd.

Vervolgens zijn op 15 juni 2010 onder andere het ontwerp bestemmingsplan, ontwerp exploitatieplan, ontwerp beeldkwaliteitplan, de grondprijzenbrief, de ontwerp bouwvergunning fase 1 en het ontwerp besluit hogere grenswaarde vastgesteld. Deze stukken hebben 6 weken ter inzage gelegen en hierop zijn 3 zienswijzen binnengekomen.

Als logisch vervolg liggen nu, ter besluitvorming door de raad, voor: de zienswijzennota's waarin de 3 binnengekomen zienswijzen worden becommentarieerd, en de door de raad vast te stellen stukken: het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitplan, het exploitatieplan, de herziening van de grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk.

### Beoogd resultaat

#### Bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de invulling van het laatste deel van de Vijfhoek juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

#### Exploitatieplan

Met vaststelling van het ontwerp exploitatieplan wordt de wettelijke voorgeschreven procedure gevolgd om te komen tot een exploitatieplan. Het exploitatieplan is de grondslag voor publiekrechtelijke kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen (bouw- en woonrijp maken, fasering, sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap). Na vaststelling van het exploitatieplan wordt dit plan:

- Een dwingend kader voor nadien te sluiten overeenkomsten omtrent kostenverhaal en locatie-eisen;
- Een toetsingkader voor te verlenen bouwvergunningen;
- Een financiële voorwaarde aan te verlenen bouwvergunningen, indien en voor zover niet tevoren anderszins is gecontracteerd.

#### Beeldkwaliteitplan

Met dit beeldkwaliteitplan wordt een toetsingskader voor ruimtelijke (beeld)kwaliteit vastgelegd.

#### **Kader**

- In het plangebied vigeert het globale bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996". De ontwikkeling en planvorming van het gebied "De Vijfhoek" is gebaseerd op een door de Raad van Deventer in januari 1995 vastgestelde structuurschets "De Vijfhoek". Het bestemmingsplan "De Vijfhoek Noord-West 1996" is vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer en in juni 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Overijssel;
- Structuurplan Deventer 2025;
- De Woonvisie 2008+;
- Wro.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken).

Op 26 mei 2009 heeft de Minister van VROM met een brief (kenmerk: 2009035863-TDI-O) aangegeven dat bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van een nationaal belang, er niet een onnodig lange termijn van 6 weken aangehouden hoeft te worden voor dat een bestemmingsplan mag worden gepubliceerd. De provincie heeft besloten zich bij dit standpunt aan te sluiten in gevallen dat er tevens geen sprake is van een provinciaal belang. Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken.

#### De coördinatieregeling

Gezien de urgentie van realisatie van de basisschool (met voor-, na- en buitenschoolse opvang) heeft uw raad voor de realisatie hiervan op 13 januari 2010 (voorstel: 278441) besloten de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Dit houdt in dat de voorbereiding en besluitvorming van de bouwvergunning (fase 1), de ontheffing Wet geluidhinder, de in- en uitritvergunning, de rioolvergunning en de horecavergunning die mogelijk nodig zijn voor het realiseren van de basisschool, gecoördineerd en in één procedure kunnen worden samengevoegd met de procedure van het bestemmingsplan (en exploitatieplan).

De coördinatieregeling is toegepast op het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, de bouwvergunning (fase 1) voor het oprichten van een basisschool met kinderopvang en buitenschoolse kinderopvang (Nr. 371396/VT/V/G) en het besluit vaststelling hogere grenswaarde voor woningbouw en basisschool met buitenschoolse opvang in Spijkvoorderenk (kenmerk 417605). Parallel aan de voorbereiding en bekendmaking van bestemmingsplan Spijkvoorderenk loopt dus de voorbereiding en bekendmaking van de hiervoor genoemde bouwvergunning en ontheffing Wet geluidhinder. De (concept)bouwvergunning en het besluit vaststelling hogere grenswaarden zijn ter informatie aan uw raad aangeboden.

#### Toelichting op het exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4, artikel 6.12 Wro, dient bij vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld indien het kostenverhaal (dan wel noodzakelijk geachte locatie-eisen) niet op een andere manier is verzekerd. Het exploitatieplan bevat een overzicht van kosten en opbrengsten (gebaseerd op een wettelijke kostensoortenlijst) en eventueel te stellen locatie-eisen en gaat uit van de fictie dat de gemeente alle gronden in ontwikkeling brengt. Binnen het plangebied van Spijkvoorderenk zijn nog niet alle gronden verworven en ook is niet met alle eigenaren anderszins omtrent kostenverhaal of noodzakelijk geachte locatie-eisen een overeenkomst voor gronden gesloten. Vandaar dat de raad een exploitatieplan zal moeten vaststellen. Gelet op de daarbij behorende procedure is het van belang gelijk met het bestemmingsplan ook het exploitatieplan vast te stellen en ter visie te leggen. De raad kan dan eind oktober 2010 gelijktijdig een besluit omtrent de plannen nemen.

#### **Argumenten**

##### Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan Spijkvoorderenk voorziet in het laatste ontbrekende puzzelstuk van de wijk De Vijfhoek in Deventer. Met de aanleg van de buurt Spijkvoorderenk wordt de wijk De Vijfhoek gecompleteerd. In het plangebied wil de gemeente Deventer circa 350 (grondgebonden en gestapelde) woningen realiseren. Ongeveer 75% van deze woningen wordt projectmatig ontwikkeld, de overige 25% wordt door de toekomstige bewoners zelf ontwikkeld (het zogenaamde particulier opdrachtgeverschap). Hiermee wordt voorzien in een behoefte en dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid om particulier opdrachtgeverschap te stimuleren. De wijzigingen die voort zijn gekomen uit de inspraak- en overlegreacties

zijn verwerkt in het bestemmingsplan. De drie binnengekomen zienswijzen hadden geen wijzigingen tot gevolg. Wel hebben er ambtelijke aanpassingen plaatsgevonden. Hierbij ging het niet zozeer om inhoudelijke wijzigingen maar hoofdzakelijk wijzigingen van tekstuele aard. Voor de volledigheid bevat het stuk "memo aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan Spijkvoorderenk" een overzicht van de aanpassingen, deze is als bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen.

#### Exploitatieplan

Het vaststellen van een exploitatieplan is een wettelijke eis. Het kostenverhaal is een verplicht onderdeel van het exploitatieplan. Het voorschrijven van locatie-eisen voor bouw- en woonrijp maken en fasering is een keuze die gemaakt kan worden. Om helderheid te verschaffen over de vorm van de planuitvoering is het noodzakelijk om locatie-eisen op te nemen waaraan ook particuliere eigenaren gebonden zijn. Daarnaast heeft de gemeente nog geen overeenstemming verkregen met alle eigenaren in het exploitatiegebied waardoor niet alle kosten anderszins verzekerd zijn en dus de wettelijke plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan bestaat. De langdurigheid, de vele werkzaamheden, de vele afhankelijkheden en de noodzaak van integraliteit vormen redenen voor een groot aantal voorschriften in het exploitatieplan van veelal een hoog detailniveau. Voorschriften zijn dusdanig geformuleerd dat de gemeente daadwerkelijk handhavend kan optreden, indien ervan wordt afgeweken. Het exploitatieplan biedt zo een kader voor de uitvoering, ongeacht of dit gebeurt door de gemeente dan wel door particulieren. Wanneer particulieren zich niet kunnen of willen houden aan dit kader dan gaat het exploitatieplan uit van verwerving door middel van onteigening. Naar verwachting zal de raad in november een voorstel met betrekking tot een onteigeningsverzoek ontvangen. De drie binnengekomen zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het exploitatieplan. Voor een overzicht van deze aanpassingen wordt verwezen naar de reactienota behorende bij het exploitatieplan.

#### Beeldkwaliteitplan

Vanuit de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing is het beeldkwaliteitplan noodzakelijk voor het toetsen van de (bouw)plannen aan de gewenste redelijke eisen van welstand. Ook in de beheerfase is het van belang de gerealiseerde kwaliteit te kunnen handhaven. Daarnaast wordt mede middels het beeldkwaliteitplan invulling gegeven aan het thema duurzaamheid binnen Spijkvoorderenk. De beeldkwaliteitscriteria omvatten een aantal kaders voor de ontwikkeling van onder meer particulier opdrachtgeverschap kavels.

#### **Draagvlak**

Doordat inspraak is gehouden en overleg is gepleegd met instanties, is de mening over het plan gepeild. Het voorontwerpbestemmingsplan is hoofdzakelijk positief ontvangen. Het plan heeft naar aanleiding van de inspraak- en overlegfase nog aan kwaliteit gewonnen. Inmiddels zijn er in de ontwerp fase slechts 3 zienswijzen op de diverse besluiten met bijbehorende stukken binnengekomen en heeft het plan aan draagvlak gewonnen. Hiermee is los van de behoefte aan woningbouw inhoudelijk extra draagvlak gecreëerd voor de ontwikkeling. De ontwikkeling van Spijkvoorderenk bevat de definitieve locatie voor de basisschool. De behoefte hieraan is zeer urgent. Het ontwerp is gepresenteerd aan omwonenden/ geïnteresseerden.

#### **Financiële consequenties**

Spijkvoorderenk is onderdeel van de totaalexplotatie van de Vijfhoek. Omdat er voor Spijkvoorderenk een nieuw bestemmingsplan werd voorbereid, wordt planeconomisch al geruime tijd onderscheid gemaakt tussen Spijkvoorderenk en de rest van de Vijfhoek. Gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan op 27 oktober 2010 wordt er een herziening van de grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk vastgesteld. De overige deelgebieden van de Vijfhoek zullen naar verwachting nog dit jaar worden afgesloten. De grondexploitaties van deze twee delen worden dan formeel gescheiden.

De gemeentelijke grondexploitatie laat een positief geraamd resultaat zien van € 4.389.967 op contante waarde per 1-1-2010 en € 6.485.981 op eindwaarde per 31-12-2017. Dit is iets hoger dan in het voorjaar is gerapporteerd (zie de begrotingswijziging). Dit verschil wordt voornamelijk veroorzaakt doordat na optimalisatie van het woningbouwprogramma de opbrengsten zijn gestegen.

Het exploitatieplan is de basis voor kostenverhaalmogelijkheden. In de gemeentelijke grondexploitatie is dan ook rekening gehouden met het kostenverhaal dat in het exploitatieplan wordt onderbouwd.

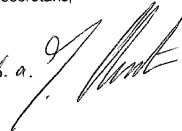
In de gemeentelijke grondexploitatie is getracht een realistische voorspelling van het grondexploitatie resultaat te geven. Dit betekent dat de risico's en de kansen met elkaar in evenwicht zijn. In de grondexploitatie wordt naast aandacht aan gebruikelijke grondexploitatie risico's specifieke aandacht besteed aan risico's als gevolg van ontwikkelingen op de woningmarkt en risico's voortvloeiend uit onzekerheden die de nieuwe wet Wro thans nog bieden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van de grondexploitatie.

Het structureel areaalacces voor de Spijkvoorderenk bedraagt € 172.359,00.

#### **Aanpak/uitvoering**

- Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt de bouwvergunning vastgesteld en bij de VROM-inspecteur en Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend om de vaststelling eerder bekend te maken dan bepaald in artikel 3.8, vierde lid, Wro.
- Vervolgens worden het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, de bouwvergunning voor de school, het besluit vaststelling hogere grenswaarde (nota kenmerk 417605) en het exploitatieplan Spijkvoorderenk bekendgemaakt en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.
- Gelijktijdig met de ter visie legging van voornoemde plannen zullen ook ter visie worden gelegd: de zienswijzennota's, de memo aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk en het beeldkwaliteitplan.
- Tegen de hiervoor genoemde besluiten is voor belanghebbenden alleen direct beroep bij de Raad van State mogelijk. Voor het beroep gelden het bestemmingsplan en exploitatieplan als één besluit. Ook gelden als gevolg van het besluit tot coördinatie het bestemmingsplan, de bouwvergunning en de hogere grenswaarde als één besluit. Tevens kan er een verzoek tot schorsing (voorlopige voorziening) worden ingediend bij de Raad van State.
- Tegen het beeldkwaliteitplan staat geen beroep open. Het beeldkwaliteitplan zal na vaststelling deel uitmaken van de Welstandsnota.
- Deze nota (kenmerk 418539) wordt samen met de bijbehorende stukken openbaar gemaakt exclusief de grondexploitatie Vijfhoek deelgebied Spijkvoorderenk.
- op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro worden de kadastrale eigenaren afzonderlijk van vaststelling van het exploitatieplan in kennis gesteld.
- Op grond van artikel 3:44 Awb wordt de strekking van het raadsbesluit middels een brief medegedeeld aan de indieners van zienswijze.
- De kadastrale eigenaren van gronden die zijn aangemerkt voor versnelde verwezenlijking worden afzonderlijk in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.
- In het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen wordt voor elk in het exploitatieplan betrokken perceel een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van beperkingen.
- Tenslotte wordt het exploitatieplan elk jaar herzien vanaf het moment dat het onherroepelijk is.

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

5. a. 

drs. A.L.C.S. Lantien



ir. A.P. Heidema

## RAADSBSLUIT

**Onderwerp** : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk en herziening grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk.

**Raadsvergadering** : 27 oktober 2010

**Politieke markt d.d.:** 13 oktober 2010

**Agendapunt** : 4

**Portef.houder** : wethouder Swart

**Voorstelnummer** : 418539

**BenW-besluit d.d.** : 21 september 2010

**Eenheid** : Ruimte en Samenleving

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 september 2010, nummer 418539, eenheid Ruimte en Samenleving,

## BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
2. De ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Spijkvoorderenk gewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D126-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 01-09-2010;
4. Een verzoek in te dienen bij de VROM-inspecteur en Gedeputeerde Staten om de vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken conform het voorstel van de minister van VROM;
5. De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen exploitatieplan Spijkvoorderenk vast te stellen;
6. Het exploitatieplan Spijkvoorderenk gewijzigd vast te stellen;
7. Het beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
8. De vertrouwelijke herziening grondexploitatie Vijfhoek, deelgebied Spijkvoorderenk vast te stellen;
9. De begroting te wijzigen;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 oktober 2010.

De raad voornoemd,  
de griffier,

*plv*  
de voorzitter,

  
drs. A.G.M. Dashorst

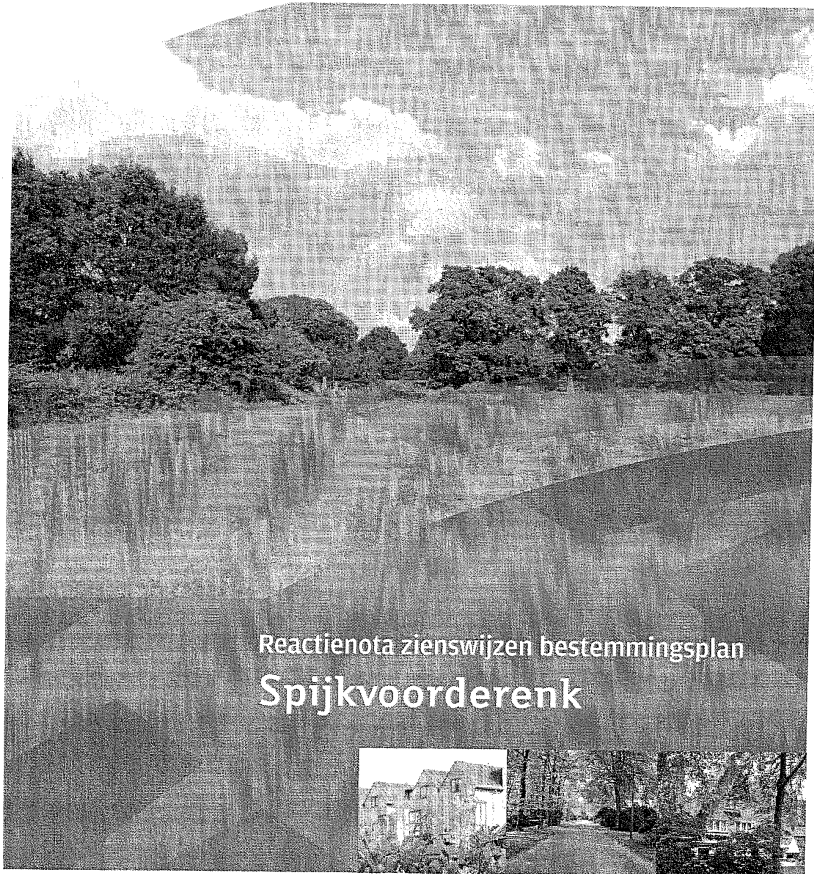
  
mw. A. Zandstra-Keijl



27-OKT. 2010

Nummer: 410539

De Griffier



Reactienota zienswijzen bestemmingsplan  
**Spijkvoorderenk**

## INHOUDSOPGÁVE

1	INLEIDING .....	2
	ZIENSWIJZEN .....	2
	LEESWIJZER .....	2
2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN .....	3
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN .....	3



# 1 INLEIDING

## Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 15 juni 2010 het ontwerpbestemmingsplan Spijkvoorderenk vastgesteld. Dit plan heeft van 24 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Tegen het plan zijn 3 zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn geen wijzigingen in het plan aangebracht.

## Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk. Per zienswijzen is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording. (*cursief* weergegeven).

## 2 Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Spijkvoorderenk heeft vanaf 24 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 3 zienswijzen binnen gekomen. Hieronder worden de personen die zienswijzen hebben ingediend aangeduid met Reclamant 1 tot en met 3. De NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen mogen immers niet worden weergegeven, aangezien deze beschermd zijn op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens<sup>1</sup>.

Tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan heeft het ontwerp exploitatieplan ter inzage gelegen. De zienswijzen die zijn ingediend, hebben betrekking op beide ontwerp plannen. Hieronder wordt echter uitsluitend ingegaan op de zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerp bestemmingsplan. Voor de samenvatting en beantwoording van de tegen het ontwerp exploitatieplan gerichte zienswijzen wordt verwezen naar de Reactienota Exploitatieplan Spijkvoorderenk.

- 2.1 Reclamant 1
- 2.2 Reclamant 2
- 2.3 Reclamant 3

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voorzien van alle benodigde gegevens en zijn derhalve ontvankelijk.

In algemene zin moet worden opgemerkt dat reclamanten 2 en 3 zienswijzen indienen namens natuurlijke personen en rechtspersonen. Aangezien in het kader van een bestemmingsplanprocedure aan een ieder de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen, is in het kader van deze Reactienota zienswijzen verder geen aandacht besteed aan de eigendomsverhoudingen in het plangebied (mede) in relatie tot het belanghebbende begrip. Voor een verdere uiteenzetting over deze materie zij verwezen naar de Reactienota zienswijzen ontwerp exploitatieplan.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

<sup>1</sup> De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Omdat er bij bestemmingsplannen geen wettelijke verplichting is om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen, mogen de gegevens niet op internet gepubliceerd worden.

## 2.1 Reclamant 1

### Samenvatting zienswijze

- A. De zienswijzen van reclamant hebben allen betrekking op het ontwerp exploitatieplan. Reclamant merkt echter wel op dat gegrond verklaring van zijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp exploitatieplan ook gevolgen heeft voor het bestemmingsplan en verwijst hierbij naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS).

### Beantwoording:

- A. *Voor zover de zienswijzen van reclamant betrekking hebben op het ontwerp exploitatieplan zij verwezen naar de Reactienota Exploitatieplan Spijkvoorderenk. Voor zover reclamant stelt dat gegrond verklaring van zijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp exploitatieplan gevolgen moet hebben voor het ontwerp bestemmingsplan en daarbij verwijst naar een uitspraak van de ABRS van 30 juni 2010 (Bladel, LJN: BM 9710), merkt de gemeente op dat deze uitspraak betrekking had op de situatie dat het bestemmingsplan (op onderdelen) werd vernietigd waardoor het bij het bestemmingsplan behorende exploitatieplan niet in stand kon worden gelaten. In de door belanghebbende aangehaalde uitspraak is geen basis gevonden voor de stelling dat het omgekeerde ((partiele) vernietiging van een exploitatieplan moet leiden tot algehele vernietiging van een bestemmingsplan) ook het geval is. Als vanzelfsprekend zal de gemeente beoordelen of eventuele wijzigingen van het ontwerp exploitatieplan tot gevolg hebben dat het ontwerp bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Uit de door reclamant aangehaalde uitspraak kan echter geenszins worden afgeleid dat een wijziging van het exploitatieplan (bijvoorbeeld doordat zienswijzen gegrond worden verklaard) moet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

### Conclusie:

De zienswijzen van reclamant hebben geen consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan.

## **2.2 Reclamant 2**

### Samenvatting zienswijze

- A. De zienswijzen van reclamant hebben voornamelijk betrekking op het ontwerp exploitatieplan.
- B. Met de ruimtelijke indeling in het bestemmingsplan wordt heel nadrukkelijk een aanloop genomen naar besluitvorming om uiteindelijk te komen tot ontteigening. Reclamant voert ter onderbouwing van deze stelling aan dat juist op zijn gronden sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap is geprojecteerd.

### Beantwoording:

- A. *Voor zover de zienswijzen van reclamant betrekking hebben op het ontwerp exploitatieplan zij verwezen naar de Reactienota Exploitatieplan Spijkvoorderenk.*
- B. *Bij het bepalen van de bestemmingen zijn de grondposities in het plangebied niet als uitgangspunt gehanteerd. Het ontwerp bestemmingsplan zoals dat nu voorligt is gebaseerd op het stedenbouwkundig ontwerp Spijkvoorderenk dat op zijn beurt weer is gebaseerd op de globale uitgangspunten van de structuurschets voor de Vijfhoek uit 1994. Deze structuurschets uit 1994 zet reeds in op een woonmilieu in een lage woondichtheid binnen het thema "wonen en groen". Het stedenbouwkundige verkaveling zoals dat is vastgelegd in het ontwerp bestemmingsplan was dus in zekere mate reeds voorzienbaar. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt verder recht gedaan aan het gemeentelijke woningbouwbeleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2008. Daarnaast betreft Spijkvoorderenk het laatste gebied binnen De Vijfhoek dat wordt ontwikkeld voor woningbouw zodat zowel qua stedenbouwkundige opzet (aansluiting Ny Fellaer op Fellaer) als qua (woningbouw)programma (omvang van de sociale woningbouw en particuliere opdrachtgeverschap) is aangesloten bij de reeds gerealiseerde wijken. Verder wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.3 onder B.*

*De gemeente is van mening dat er voldoende objectieve (ruimtelijke) maatstaven zijn gehanteerd bij het bepalen van de bestemmingen. Daarnaast acht de gemeente het in het algemeen belang noodzakelijk om in het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk regels op te nemen met betrekking tot percentages te realiseren sociale woningbouw (huur/koop) en particuliere opdrachtgeverschap. Hierbij wil de gemeente benadrukken dat deze percentages ingevolge het ontwerp bestemmingsplan, gelden voor het gehele plangebied en niet specifiek voor de bestemmingen Wonen – 1 en Wonen – 3. De situering van de woningbouwcategorieën sociaal en particulier opdrachtgeverschap vindt dan ook niet in het bestemmingsplan plaats maar in het exploitatieplan.*

### Conclusie:

De zienswijzen van reclamant hebben geen consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan.

## 2.3 Reclamant 3

### Samenvatting zienswijze

- A. De zienswijzen van reclamant hebben deels betrekking op het ontwerp bestemmingsplan, deels op het ontwerp exploitatieplan en deels op het ontwerp besluit tot het verlenen van een bouwvergunning voor de te realiseren school.
- B. Reclamant kan niet instemmen met de bestemmingen die aan de gronden die bij haar in eigendom zijn, zijn opgelegd. Het gaat dan om de bestemming Wonen – 1, Wonen – 3 en maatschappelijk. Met betrekking tot de bestemmingen Wonen – 1 en Wonen – 3 voert reclamant aan dat deze bestemmingen in strijd zijn met de artikelen 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Verder merkt reclamant op dat deze bestemmingen in economische zin niet uitvoerbaar zijn. Hieronder worden per genoemde bestemming de zienswijzen van reclamant samengevat.
- B.1 Wonen – 3
- B.1.1 Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan geen onderbouwing bevat voor het hoge percentage aan particulier opdrachtgeverschap dat in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. In dit verband verwijst reclamant naar het percentage van 30% dat in de Woonvisie 2008 van de gemeente Deventer is opgenomen.
- B.1.2 Het bestemmingsplan motiveert onvoldoende waarom het deelgebied spijkvoorderhout zeer geschikt is voor particulier opdrachtgeverschap. De verwijzing naar de structuurschets 1994 is daartoe onvoldoende omdat de structuurschets geen particulier opdrachtgeverschap voorschrijft en ook te gedateerd is. Er is niet onderzocht of deze bestemming voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en meer specifiek of er thans nog wel behoefte bestaat aan particulier opdrachtgeverschap en zeker in de omvang zoals dat nu in het bestemmingsplan is geregeld. De onderbouwing die daarvoor in het bestemmingsplan is opgenomen, is onvoldoende. De verwijzing naar de buurt Spijkvoorde is in dit verband onterecht omdat de kavels niet te vergelijken zijn met de kavels in Spijkvoorderhout en ook hier overstijgt de vraag het aanbod niet of nauwelijks. Reclamant voert verder aan dat de stelling van de gemeente dat "in overige (bestemmings)plannen voor woningbouw binnen de gemeente wordt gewerkt met een lager percentage voor particulier opdrachtgeverschap", nergens wordt onderbouwd. Reclamant is ervan overtuigd dat er onvoldoende vraag is naar dit type woningen. Het bestemmingsplan is dan ook economisch niet uitvoerbaar.
- B.1.3 De Woonvisie 2008 van de gemeente Deventer biedt onvoldoende onderbouwing voor de bestemming Wonen – 3. Niet alleen vanwege het overschrijden van het percentage voor particulier opdrachtgeverschap maar ook vanwege het feit dat er eind 2008 in de pijplijnplannen al te veel duurdere woningen gepland waren. Dit bevestigd volgens reclamant, dat er onvoldoende behoefte bestaat aan de woningen binnen de bestemming Wonen – 3.
- B.1.4 Reclamant merkt op dat als er al ruimte zou zijn voor woningen waarop de bestemming Wonen – 3 ziet dan valt niet in te zien waarom deze woningen moeten worden geprojecteerd op de gronden van reclamant en niet bijvoorbeeld op de gronden direct ten westen van de groenwal. Iedere motivering voor deze keuze ontbreekt. Reclamant kan zich niet aan de indruk onttrekken dat de gemeente er bewust voor gekozen heeft om juist niet op haar gronden te kiezen voor deze bestemming.
- B.2 Wonen – 1
- B.2.1 Net als voor de bestemming Wonen – 3 geldt voor de bestemming Wonen – 1 dat niet duidelijk is waarom het specificeren van deze bestemming vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is en waarom deze bestemming een goede ruimtelijke ordening nastreeft. De toelichting van het bestemmingsplan bevat hiervoor geen onderbouwing.

B.3 Maatschappelijk

- B.3.1 Reclamant kan zich niet verenigen met de bestemming maatschappelijk. Doordat deze bestemming op zijn gronden is gelegd, wordt reclamant in haar belangen geschaad. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een onvoldoende onderbouwing voor de keuze van de bestemming Maatschappelijk voor de betreffende gronden. De argumenten die worden genoemd, gaan voor vele andere locaties op.
- C. Reclamant voert aan dat zij het niet eens is met de op haar percelen opgenomen aanduiding "Wro-zone – verwerklijking in de naaste toekomst".
- D. Reclamant heeft op 3 augustus 2010 een verzoek op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB-verzoek) ingediend. Hierbij heeft reclamant in het kader van haar zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan, verzocht om toezending van enkele documenten.

*Beantwoording:*

- A. Voor zover de zienswijzen van reclamant betrekking hebben op het ontwerp exploitatieplan zij verwezen naar de Reactienota Exploitatieplan Spijkvoorderenk. De beantwoording van de zienswijzen voor zover deze gericht zijn tegen het ontwerp besluit tot verlenen van een bouwvergunning voor de te realiseren school vind plaats in het kader van deze procedure.
- B. Voor de beantwoording van deze zienswijzen wordt de volgorde aangehouden zoals reclamant die in haar zienswijzen heeft aangehouden. Alvorens in te gaan op de concrete zienswijzen die reclamant per bestemming geeft, wordt eerst in algemene zin op de zienswijzen van reclamant, voor zover betrekking hebbend op strijd met een goede ruimtelijke ordening en het in economische zin niet uitvoerbaar zijn, ingegaan.

*Bij het in het kader van het opstellen van een bestemmingsplan bepalen van de bestemmingen die aan de gronden worden toegekend, komt de gemeenteraad een zekere beleidsvrijheid toe. Binnen deze beleidsvrijheid dient er als vanzelfsprekend voldaan te worden aan de geldende wetgeving zoals de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. Met name is van belang dat de bestemmingen voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening' en dat de bestemmingen uitvoerbaar zijn. Dit laatste wil zeggen dat de bestemmingen binnen een planperiode van tien jaar gerealiseerd moeten kunnen worden.*

*Het bestemmingsplan Spijkvoorderenk is (mede) opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp Spijkvoorderenk. In dit stedenbouwkundige ontwerp is aan de hand van de globale uitgangspunten uit de structuurschets voor de Vijfhoek uit 1994 een ontwikkelingsstrategie en stedenbouwkundige uitwerking voor Spijkvoorderenk gemaakt. Hierbij is van belang dat Spijkvoorderenk als woongebied deel uitmaakt van een groter geheel, De Vijfhoek, en de structuurschets uit 1994 (globale) uitgangspunten voor de gehele Vijfhoek bevat. Omdat Spijkvoorderenk het laatste schakeltje binnen de Vijfhoek is, staat dit plangebied, in ruimtelijk, stedenbouwkundig en programmatisch oogpunt niet op zichzelf, maar is het logisch dat aansluiting is gezocht bij de uitgangspunten van deze structuurschets en de reeds gerealiseerde gedeelten van de Vijfhoek. Het stedenbouwkundig ontwerp maakt, in navolging van de structuurschets 1994, in de ontwikkelingsstrategie en stedenbouwkundige uitwerking onderscheid in de deelgebieden Ny Fellaer en Spijkvoorderhout. Beide deelgebieden tezamen vormen het plangebied van het bestemmingsplan Spijkvoorderenk.*

*Het deelgebied Ny Fellaer vormt een continuering (qua verkavelingstructuur en bebouwingsbeeld) van de naastgelegen en reeds gerealiseerde woonwijk Fellaer. Richting het Buitengebied neemt de woningdichtheid af en wordt er ruimte gecreëerd voor ruimere woningen op ruimere kavels, zoals dat ook in het bestaande deel van Het Fellaer is gerealiseerd. Kenmerkend in Ny Fellaer is tevens de beoogde grote architectonische samenhang zoals dat ook in het Fellaer is gerealiseerd. Het continueren van de ruimtelijke structuur en het bebouwingsbeeld van het Fellaer in Ny Fellaer ziet de gemeente ruimtelijk en stedenbouwkundig als een logische en goede keuze, omdat hierdoor een helder geheel ontstaat. Er zijn naar het oordeel van de gemeente in ruimtelijke zin ook geen aanleidingen voor een "stijlbreuk" met het Fellaer.*

*Het deelgebied Spijkvoorderhout is omzoomd door bestaande houtwallen en de Oerdijk aan de noordzijde. Hierdoor heeft dit deelgebied in ruimtelijk opzicht een relatief zelfstandig karakter. In de structuurschets uit 1994 is al aangegeven dat dit een bijzonder deelgebied zou moeten zijn met een relatief lage woningdichtheid en een uitgesproken groen karakter. In het stedenbouwkundig plan is dit uitgewerkt door Spijkvoorderhout het karakter van een organisch gegroeid villapark in een bosachtige omgeving te geven. Spijkvoorderhout wordt in het stedenbouwkundig ontwerp verder gekenmerkt door een grote variatie. Variatie in de oppervlakte van de kavels en dus ook de omvang van de woningen, variatie in het bebouwingsbeeld (zie het beeldkwaliteitsplan) en variatie in de bestaande groenelementen en de nieuw aan te leggen lanen. Doordat de kavelgrootte varieert van 400 m<sup>2</sup> tot 1100 m<sup>2</sup>, waarbij ongeveer tweederde van de kavels in de categorie 400 m<sup>2</sup> tot 700 m<sup>2</sup> is voorzien, bedient Spijkvoorderenik een breed marktsegment. Ten overvloede wordt op deze plaats verwezen naar het feit dat de structuurschets uit 1994 een nog extensievere wijk met grotere kavels voor ogen had.*

*De gemeente is, mede gelet op het bovenstaande, van mening dat er voldoende objectieve (ruimtelijke) maatstaven zijn gehanteerd bij het bepalen van de bestemmingen. Verder is de gemeente van oordeel dat in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan genoegzaam is gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

*In de Woonvisie 2008 van de gemeente Deventer is berekend aan welke woningbouwcategorieën tot 2018 behoefte bestaat. Uit deze berekening is gebleken dat er binnen de gemeente Deventer met name behoefte is aan nieuwbouwwoningen in de categorie (middel)duur eengezinskooptoningen. Uit de vergelijking van het woningbouwprogramma zoals dat in Spijkvoorderenik wordt gerealiseerd en het beleid / de berekeningen van de woonvisie 2008 (zie pag. 24 van de toelichting), volgt dat het percentage nieuwbouw in de categorie Vrije sector middelduur hoog en duur zoals dat in Spijkvoorderenik is voorzien 2% onder het percentage ligt dat de Woonvisie 2008 voor deze categorie heeft berekend (48% in Spijkvoorderenik tegenover 50% van de Woonvisie 2008). Met het woningbouwprogramma voor Spijkvoorderenik wordt voor deze woningbouwcategorie dus binnen het kader van de Woonvisie 2008 gebleven. Voor deze woningbouwcategorie wordt dus voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwberoekeningen van de Woonvisie 2008. Vanuit dit oogpunt bezien is de economische uitvoerbaarheid voldoende onderbouwd.*

*Verder is in algemene zin van belang om te benadrukken dat met voorliggend bestemmingsplan geen locaties voor particulier opdrachtgeverschap en/of sociale woningbouw worden aangewezen. In de regels van het bestemmingsplan worden uitsluitend percentages genoemd die binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden. Deze percentages zijn geformuleerd in een bandbreedte (minimaal 20% en maximaal 40%); verwezen wordt naar artikel 20 van de regels. Voor zover in de zienswijzen van reclamant wordt aangevoerd dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening vanwege het feit dat de gronden die behoren tot haar eigendom, zijn bestemd voor particulier opdrachtgeverschap en/of sociale woningbouw wordt opgemerkt dat deze "invulling" van de woobestemming (of specificering van de woobestemming zoals reclamant het noemt) geen direct gevolg van het bestemmingsplan Spijkvoorderenik maar meer van het exploitatieplan Spijkvoorderenik is. Deze zienswijzen, die zowel op de bestemming Wonen – 1 als Wonen – 3 betrekking hebben, richten zich dan ook niet tot het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijzen kunnen derhalve niet leiden tot het oordeel dat het bestemmingsplan niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In het vervolg van de beantwoording van deze zienswijzen is echter, in het kader van de zorgvuldigheid, wel op deze punten ingegaan.*

## B.1 Wonen – 3

B.1.1 *In de Nota Wonen en de Nota Grondbeleid van het ministerie van VROM en het ministerie van Financiën heeft het kabinet de ambitie uitgesproken dat het aandeel particulier opdrachtgeverschap van de nieuw te bouwen woningen toe moet nemen tot 33% in 2005. Dit werd noodzakelijk geacht om met name de keuzevrijheid en zeggenschap van de burger bij het bouwen van een woning te vergroten. In de nota grondbeleid stelt het kabinet dat het aandeel particulier opdrachtgeverschap in Nederland achterblijft doordat er te weinig kavels beschikbaar komen voor particulier opdrachtgeverschap. Als reden noemt het kabinet dat "ontwikkelaars bij particulier opdrachtgeverschap weliswaar kunnen verdienen aan de uit te geven grond, maar niet meer op voorhand aan de woningbouw. Daar komt bij dat zij onder de huidige omstandigheden (te gedetailleerde voorwaarden rijk, gehanteerde grondprijsberekeningsmethoden) per saldo vaak meer verdienen aan rijtjesbouw en daarom minder zijn gericht op de individuele woonconsument."*

*In de toelichting op artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit verband aangegeven dat gemeenten met betrekking tot de woningbouwcategorieën sociale huur/koop en particulier opdrachtgeverschap, ten behoeve van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, in de regels percentages gerelateerd aan het plangebied kunnen opnemen. De wetgever acht gemeentelijke sturing in deze vorm noodzakelijk omdat die woningbouwcategorieën onvoldoende van de grond (zouden) komen als het aan de markt wordt overgelaten.*

*In de Woonvisie 2008 van de gemeente Deventer wordt bovenstaande ambitie van het kabinet door de gemeente Deventer omarmt. Keuzevrijheid voor de burger bij de bouw van een woning wordt door de gemeente gezien als een belangrijke kwaliteit. In de Woonvisie heeft de gemeente aangegeven dat, afhankelijk van locatie- en situatiespecifieke afwegingen zoals schaal van ontwikkeling en exploitatie, wordt uitgegaan van een aandeel van ongeveer 30% van de middeldure en dure koopwoningen.*

*In het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk heeft de gemeente deze globale doelstelling van de Woonvisie 2008, aan de hand van de mogelijkheden die artikel 3.1.2 Bro biedt, vertaald door middel van het benoemen van een bandbreedte. In artikel 20.1 van de regels is opgenomen dat niet minder dan 20% en niet meer dan 40% van de woningen in het plangebied in particuliere opdrachtgeverschap wordt gebouwd.*

*Gelet op het feit dat het ontwerp exploitatieplan Spijkvoorderenk particulier opdrachtgeverschap voorschrijft voor het gehele deelgebied Spijkvoorderhout, is in de toelichting van het bestemmingsplan (pag. 24 ev.) aangegeven dat het percentage particulier opdrachtgeverschap zoals dat in Spijkvoorderenk wordt voorgeschreven, 44% van het totaal aantal woningen in de categorieën vrije sector middelduur laag, middelduur hoog en duur bedraagt. In de toelichting wordt geconstateerd dat dit percentage hoger is dan het percentage dat in de Woonvisie 2008 wordt genoemd. De Woonvisie 2008 legt echter niet exact vast welk percentage in bestemmingsplannen moet worden vastgelegd, maar laat ruimte voor afwijking. Bijvoorbeeld als locatiespecifieke omstandigheden daar aanleiding toe geven. Op de eerste plaats moet in dit kader, aanvullend aan hetgeen hierover reeds in de toelichting is vermeld, worden benadrukt dat de gemeenteraad van Deventer eerst sinds de vaststelling van de Woonvisie 2008, het particulier opdrachtgeverschap in juridische zin wenst te registreren en stimuleren (het opnemen van een percentage in bestemmingsplannen, is eerst mogelijk sinds 1 juli 2008). Op dit moment zijn er (inclusief Spijkvoorderenk) 5 (bestemmings)plannen waarin particulier opdrachtgeverschap wordt gestimuleerd. Dit zijn de plannen Spijkvoorde (34% particulier opdrachtgeverschap), Eikendal (100% particulier opdrachtgeverschap), Steenbrugge (14% particulier opdrachtgeverschap) en Wijtenhorst/Douwelerheide (20% particulier opdrachtgeverschap). Voor de overige (bestemmings)plannen binnen de gemeente Deventer bedraagt het % particulier opdrachtgeverschap 0%.*



*In dit kader moet worden opgemerkt dat het plan Spijvoorde reeds nagenoeg uitgegeven is en dat het plan Eikendal waar de meeste kavels in de range van 1.800 m<sup>2</sup> tot 2.200 m<sup>2</sup> liggen, een ander marktsegment bediend dan Spijvoorderenk. De plannen voor Steenbrugge en Wijtenhorst/Douwelerheide bevatten een lager percentage dan de 30% die de Woonvisie 2008 noemt. De gemeente acht het dan ook gerechtvaardigd om, mede gelet op het feit dat het percentage particuliere opdrachtgeverschap binnen de gemeente Deventer, en meer specifiek binnen de Vijfhoek waarvan Spijvoorderenk een onderdeel is, ruim onder de 30% ligt, in het bestemmingsplan Spijvoorderenk een hoger percentage op te nemen.*

*Naast de percentages die met andere bestemmingsplannen worden nagestreefd, vormen de ambities die met het bestemmingsplan Spijvoorderenk voor het deelgebied Spijvoorderhout worden nagestreefd, een goed uitgangspunt voor een in particulier opdrachtgeverschap uitgevoerde wijk. In de structuurschets uit 1994, die als basis heeft gediend voor het stedenbouwkundig ontwerp wordt namelijk ingezet op een woonmilieu in een lage woondichtheid binnen het thema "wonen en groen". In het stedenbouwkundige ontwerp en het beeldkwaliteitsplan is dit uitgangspunt verder uitgewerkt tot een wijk met een bijzonder karakter en een gevarieerd bebouwingsbeeld. Een voor het overgrote deel projectmatige gerealiseerde wijk past, aangezien hierbij het risico groot is dat er een eenvormig bebouwingsbeeld ontstaat, niet bij dit uitgangspunt. De gemeente is van mening dat invulling van de kavels in de Spijvoorderhout door middel van particulier opdrachtgeverschap in ruimtelijke zin het meest passend is om het beoogde gevarieerde en organische gegroeide beeld van een villapark te bereiken. De ambitie is het realiseren van een gevarieerd bebouwingsbeeld, waarbij de openbare ruimte een sterk samenbindend karakter heeft.*

*De structuurschets 1994 heeft de basis geboden voor de ontwikkeling van De Vijfhoek. Omdat Spijvoorderenk onderdeel uitmaakt van De Vijfhoek is bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp voor Spijvoorderenk rekening gehouden met de uitgangspunten van de structuurschets. Wij zien dan ook niet in waarom het, zoals reclamant aangeeft, "onjuist is om op basis van deze gedateerde structuurschets te kiezen voor de bestemming (Wonen – 3) zoals die nu in het bestemmingsplan is opgenomen." Wij kunnen de stelling van reclamant dat er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening vanwege de gedateerdheid van de structuurschets dan ook niet onderschrijven. De gemeente is van mening dat het juist bij grootschalige en langlopende ontwikkelingen zoals de Vijfhoek van groot belang is dat er met het oog op de gewenste samenhang in de totale wijk wordt teruggegrepen op de structuurschets. De structuurschets bevat de uitgangspunten voor een samenhangende wijk. Daarnaast wordt de zienswijze van reclamant ook niet verder onderbouwd.*

**B.1.2** De gemeente heeft er expliciet voor gekozen om de kavels voor particulier opdrachtgeverschap te situeren in het deelgebied Spijkvoorderhout en niet in het deelgebied Ny Fetlaer. In het deelgebied Ny Fetlaer wil de gemeente, zoals hiervoor reeds uiteen is gezet, de verkevelingsstructuur en het bebouwingsbeeld uit het naastgelegen en reeds gerealiseerde Fetlaer continueren. Een stijlbreuk is hier ruimtelijk gezien niet passend. Om die reden is in Ny Fetlaer projectmatige woningbouw passend, terwijl het gevarieerde bebouwingsbeeld van particulier opdrachtgeverschap hier juist niet passend is. In deelgebied Spijkvoorderhout sluit particulier opdrachtgeverschap naadloos aan op de ruimtelijke ambities voor dit deelgebied, blijvend uit de structuurschets, het stedenbouwkundige ontwerp en het beeldkwaliteitsplan. De gevarieerde bebouwing levert een wezenlijke bijdrage aan het beoogde beeld van een organisch gegroeid villapark in een bosachtige omgeving.

Reclamant stelt in haar zienswijzen (zie B.1.2) dat de kavels in Spijkvoorde niet te vergelijken zijn met de kavels in Spijkvoorderhout en merkt hierbij op dat de kavels in Spijkvoorde grotendeels "een oppervlakte kennen van circa 350 m<sup>2</sup> tot circa 650 m<sup>2</sup>". Zoals uit het gestelde in de algemene beantwoording van B.1 bleek, valt tweederde van de kavelpoppervlakten binnen het deelgebied Spijkvoorderhout in de bandbreedte van 400 m<sup>2</sup> tot 700 m<sup>2</sup>. Dit komt in de buurt van hetgeen reclamant in haar zienswijzen met betrekking tot de kavels in Spijkvoorde aanvoert. De gemeente is derhalve van mening dat de verwijzing naar Spijkvoorde als referentieproject waaruit blijkt dat er voldoende vraag is naar kavels die in particuliere opdrachtgeverschap worden uitgegeven, zoals die in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan zijn gemaakt, niet onterecht is.

Daarnaast beschikt de gemeente over een geïnteresseerdenlijst met daarop inwoners van de gemeente Deventer die geïnteresseerd zijn in een kavel die in particuliere opdrachtgeverschap beschikbaar komt. Uit deze lijst blijkt dat er voldoende (concrete) interesse is in kavels die in particuliere opdrachtgeverschap worden uitgegeven.

Voor zover de zienswijze van reclamant betrekking heeft op de stelling van de gemeente dat er in overige bestemmingsplannen binnen de gemeente Deventer wordt gewerkt met een lager (of geen) percentage voor particulier opdrachtgeverschap, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen onder B.1.1.

De gemeente Deventer heeft Ten Hag Makelaarsgroep opdracht gegeven om aan de hand van het stedenbouwkundige ontwerp, het concept van het bestemmingsplan, het concept beeldkwaliteitsplan en het concept van het exploitatieplan een marktonderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van het voorgestelde woningbouwprogramma, waarbij tevens adviezen zijn gegeven ten aanzien van kwaliteit, kwantiteit, fasering, tijdsplanning en prijsstelling van de verschillende onderdelen. Hierbij is uitgegaan van het op de markt brengen en realisatie van de wijk Spijkvoorderenk in het tijdvak 2012 tot 2016. Aangezien de zienswijzen van reclamant zich niet name richten op de categorie (middel)duure eengezins koopwoningen waaronder de kavels die zijn aangemerkt voor particuliere opdrachtgeverschap, richt de bespreking van het marktonderzoek in het kader van de beantwoording van de zienswijzen zich tot deze woningbouwcategorie.

Samenvattend stelt het onderzoek dat de ruimtelijke, stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en randvoorwaarden in grote lijnen overeenkomen met hetgeen de markt en de specifieke doelgroepen voor ogen hebben als het gaat om luxe wonen in een uitleggebied, nabij het buitengebied.

Met betrekking tot Spijkvoorderhout merkt het onderzoek specifiek op dat de uitgangspunten van de stedenbouwkundige opzet en het beeldkwaliteitsplan een zeer goede basis vormen voor een succesvolle ontwikkeling van een villawijk die zich in sterke mate kan onderscheiden van de overige wijken van de Vijfhoek.

- B.1.3 Voor zover de zienswijze betrekking heeft op het percentage particuliere opdrachtgeverschap dat in de Woonvisie 2008 wordt genoemd, wordt op deze plaats verwezen naar het gestelde onder B.1.1 van de beantwoording van de zienswijzen. Voor zover Reclamant opmerkt dat de Woonvisie 2008 een onvoldoende onderbouw is voor de regeling zoals die in het ontwerp bestemmingsplan voor de bestemming Wonen – 3 is opgenomen, merkt de gemeente op dat de inhoud van de bestemming Wonen – 3 niet uitsluitend is ontleend aan de Woonvisie 2008. Op deze plaats zij verwezen naar de algemene beantwoording onder B.1.

Met de Woonvisie 2008 heeft de gemeente berekend wat de behoefte (kwantitatief) aan woningen tussen 2008 en 2018 is en welke woningtypen in de komende jaren veel worden gevraagd (kwalitatief). De doelstelling van de gemeente zijn hierbij: het bevorderen van de keuzevrijheid van de inwoners van de gemeente, het bevorderen van de doorstroming vanuit de sociale huur en het voorkomen of doorbreken van eenzijdigheid door op wijkniveau keuzemogelijkheden te bieden voor diverse doelgroepen.

In de toelichting van het bestemmingsplan staan de resultaten van deze berekening beschreven. De resultaten laten zien dat er vooral veel behoefte is aan (middel)dure eengezinskoopwoningen. Uit de vergelijking van het woningbouwprogramma zoals dat in Spijkvoorderenk wordt gerealiseerd en het beleid van de woonvisie 2008 (zie pag. 24 van de toelichting), volgt dat het percentage nieuwbouw in de categorie Vrije sector middelduur hoog en duur zoals dat in Spijkvoorderenk is voorzien 2% onder het percentage ligt dat de Woonvisie voor deze categorie heeft berekend (48% tegenover 50% van de Woonvisie 2008). Met het woningbouwprogramma voor Spijkvoorderenk wordt voor deze woningbouwcategorie dus binnen het kader van de Woonvisie 2008 gebleven. Voor deze woningbouwcategorie wordt dus voldaan aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwberoeeningen van de Woonvisie 2008. Vanuit dit oogpunt bezien is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd. Verder is uit het marktonderzoek van Ten Hag gebleken dat er een markt is voor de kavels die in het deelgebied Spijkvoorderhout beschikbaar komen voor particulier opdrachtgeverschap.

De constatering van reclamant dat er eind 2008 in de pijplijnplannen al te veel dure woningen gepland zijn, wordt, nu deze niet nader gemotiveerd is, niet begrepen. De stelling van reclamant dat de Woonvisie 2008 geen onderbouw biedt voor de bestemming Wonen – 3, en dan met name de woningbouwcategorie die in deze bestemming wordt voorgestaan, wordt, onder verwijzing naar het bovenstaande, niet gevolgd.

Voor zover reclamant aanvoert dat er geen behoefte is aan de woningen binnen de bestemming Wonen – 3 wordt, naast het hiervoor gestelde, verwezen naar de beantwoording bij B.1.2.

- B.1.4 Op deze plaats wordt verwezen naar de beantwoording in algemene zin zoals die onder B.1 is opgenomen. Verder wordt verwezen naar het stedenbouwkundig ontwerp Spijkvoorderenk, de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk en hetgeen in deze Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Spijkvoorderenk is opgemerkt. Daarnaast wordt andermaal benadrukt dat in de structuurschets 1994 reeds werd geschetst dat het deelgebied Spijkvoorderhout zou gaan bestaan uit een woonmilieu met extensieve woningbouw op grote kavels. Gelet op het beleid zoals dat is vastgelegd in de Woonvisie 2008 is het voorschrijven van particulier opdrachtgeverschap voor dit deelgebied niet ontlogisch.

## B.2 Wonen – 1

- B.2.1 Reclamant is van mening dat de bestemming Wonen – 1 niet gebaseerd is op een goede ruimtelijke ordening. In de zienswijzen van reclamant wordt deze stelling echter niet verder onderbouwd. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook volstaan met een verwijzing naar het stedenbouwkundig ontwerp Spijkvoorderenk, de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk en hetgeen in deze Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Spijkvoorderenk is opgemerkt.

### B.3 Maatschappelijk

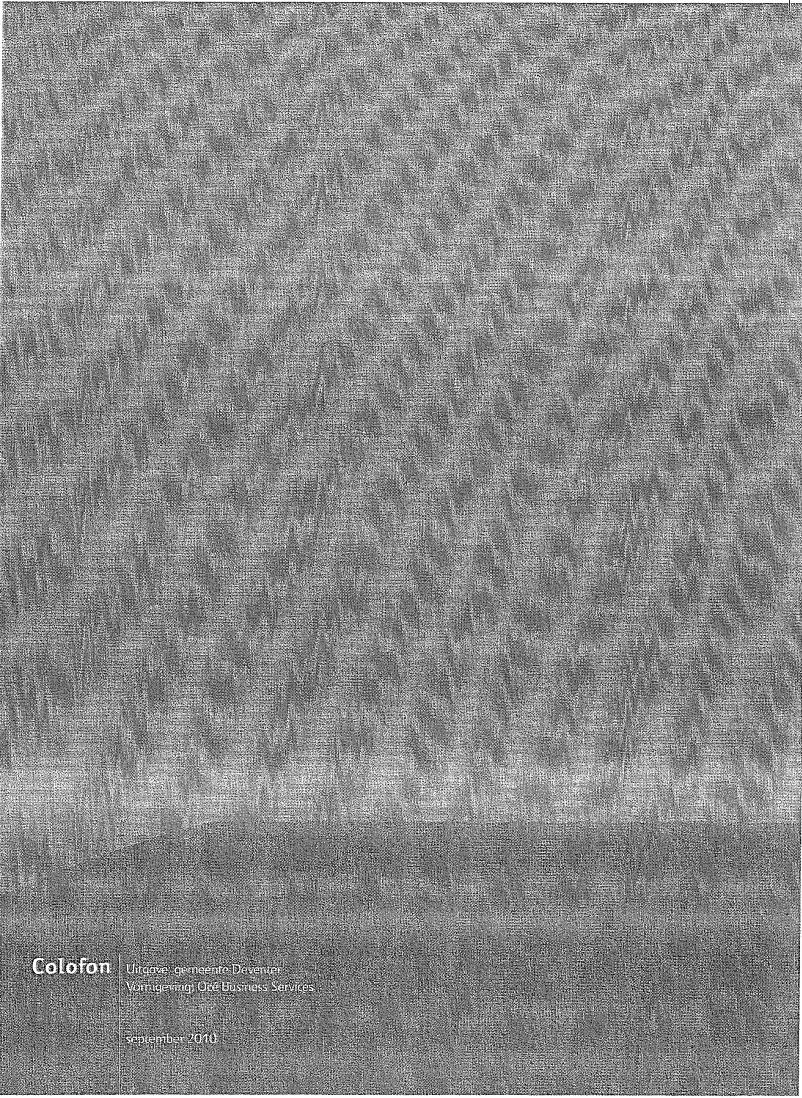
B.3.1 *Op pagina 33 van de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan worden een viertal argumenten genoemd voor de bestemming Maatschappelijk (in het bijzonder de realisering van een basisschool) zoals die in het ontwerp bestemmingsplan is vastgelegd. Een verdere onderbouwing ligt in het feit dat er, in nog steeds toenemende mate, behoefte is aan een onderwijskundige voorziening binnen de Vijfhoek. Deze behoefte heeft er inmiddels toe geleid dat er, vooruitlopend op de realisering van de definitieve school, een tijdelijke school in de Spijkvoorderenk is gerealiseerd. Uit het feit dat een ontwerp beschikking tot verlening van een bouwvergunning 1<sup>ste</sup> fase tegelijk ter inzage heeft gelegen met het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan, blijkt dat er een dringende behoefte aan een dergelijke voorziening is. Aangezien het Spijkvoorderenk het laatste deelgebied van de Vijfhoek is, is in het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk een Maatschappelijke bestemming ten behoeve van de bouw van een school opgenomen. Verder is van belang dat deze locatie vanuit een oogpunt van bereikbaarheid (ligging aan de Leonard Springerlaan) en een oogpunt van hinder / overlast voor omliggende (gevoelige) functies het meest geschikt wordt geacht. Binnen de Vijfhoek is de Leonard Springerlaan in feite een rijdraad van bijzondere functies, voorzieningen en gebouwen. De school is op de gekozen locatie een zeer goed passend element, omdat het de betekenis van de Leonard Springerlaan in ruimtelijk en functioneel opzicht onderstreep. Zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan omschreven is, vormt de school daarbij een bijzonder ruimtelijk en functioneel sluitstuk van een lange aaneengesloten bebouwingswand, beginnend in het zuidwestelijke deel van het Feltaer.*

- C. *In de zienswijzen is niet gemotiveerd waarom reclamant het niet eens is met de betreffende aanduiding. Een nadere beantwoording op deze zienswijze, buiten een verwijzing naar het gestelde in deze reactienota zienswijzen, is dan ook niet te geven.*
- D. *Met betrekking tot het door Reclamant tegelijk met de zienswijzen ingediende WOB-verzoek merkt de gemeente op dat het verzoek wordt afgehandeld volgens de daarvoor geldende procedure. Het WOB-verzoek kan echter geen reden zijn om een nadere termijn voor het aanvullen van de zienswijzen te bieden. De gemeente is van mening dat het in dat geval op de weg van reclamant had gelegen om aan het begin van de terinzagelegging te verzoeken om nadere documenten indien deze noodzakelijk werden geacht voor het nader motiveren van de zienswijzen.*

#### Conclusie:

De gemeente is van mening dat er voldoende objectieve (ruimtelijke) maatstaven zijn gehanteerd bij het bepalen van de bestemmingen. De onderbouwing van deze maatstaven en de vraag of er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, is voldoende verwoord in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast acht de gemeente het in het algemeen belang noodzakelijk om in het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderenk regels op te nemen met betrekking tot percentages te realiseren sociale woningbouw (huur/koop) en particuliere opdrachtgeverschap. Hierbij wil de gemeente benadrukken dat deze percentages ingevolge het ontwerp bestemmingsplan, gelden voor het gehele plangebied en niet specifiek voor de bestemmingen Wonen – 1 en Wonen – 3. Gelet op de berekeningen in het kader van de Woonvisie 2008, het referentieproject Spijkvoorde en de geïnteresseerdenlijst die de gemeente tot haar beschikking heeft, acht de gemeente uitvoering van het bestemmingsplan binnen de planperiode haalbaar.

De zienswijzen van reclamant hebben geen consequenties voor het ontwerp bestemmingsplan.



**Colofon** Uitgave: gemeente Deventer  
Vormgeving: OneBusiness Services

september 2010

[www.deventer.nl](http://www.deventer.nl)



## Memo aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan Spijkvoorderen (Ambtshalve wijzigingen)

### Regels

In de regels zijn een aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd. Voor zover deze aanpassingen slechts tekstueel van aard zijn, betreft het geen ambtshalve wijziging in de zin van de Wet ruimtelijke ordening. Hieronder worden de ambtshalve wijzigingen van de regels weergegeven.

- In artikel 1.12 is het begrip bestaand ingevuld omdat het begrip in artikel 7.1 onder a en artikel 11.2.6 wordt gebruikt;
- In artikel 1.26 werd het begrip erf gedefinieerd. Dit artikel is vervallen omdat het begrip erf niet in het bestemmingsplan wordt gebruikt;
- In artikel 1.37 is een definitie van het begrip paardenbak opgenomen aangezien dit begrip in artikel 7.1 onder a wordt gebruikt;
- In de definitie van het begrip maatschappelijk in artikel 1.31 zijn de woorden 'voor- en' toegevoegd. Deze definitie luidt nu als volgt: *voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, voor- en naschoolse opvang, opvoeding, bibliotheek, lichamelijke en/of geestelijke gezondheid van mens en dier;*
- De definitie van het begrip particuliere opdrachtgeverschap zoals dat in artikel 1.38 is opgenomen, is aangepast aan de definitie zoals die in het exploitatieplan wordt gehanteerd. Deze definitie luidt nu als volgt: *Situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.*
- De definitie van het begrip peil in artikel 1.39 is aangepast omdat de gemeente Deventer een nieuwe definitie van dit begrip in haar handboek heeft opgenomen. Deze definitie luidt nu als volgt: *voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven*
- De definities voor de begrippen sociale huurwoning en sociale koopwoning in de artikelen 1.42 en 1.43 zijn aangepast aan de definities zoals die in het exploitatieplan worden gebruikt. Deze definities luiden nu als volgt:

#### **1.42 sociale huurwoning:**

*huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.*

#### **1.43 sociale koopwoning:**

*Koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.*

- De definitie van het begrip woongebouw in artikel 1.54 is verwijderd omdat dit begrip niet voorkomt in het bestemmingsplan;
- De wijze van meten van een dakhelling zoals dat was opgenomen in artikel 2.4 is verwijderd omdat er in het bestemmingsplan geen dakhelling wordt voorgeschreven;
- In artikel 3.3.2 is als uitzonderingsgrond van de aanlegvergunningstelsel binnen de bestemming Bos, werken en werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van paden toegevoegd;
- In artikel 4.1 (bestemming Gemengd-1) onder c is in de bestemmingsomschrijving voorzieningen ten behoeve van een kinderdagverblijf toegevoegd;

- De artikelen 4.2.4, 4.2.5 en 4.2.6 zijn samengevoegd in het nieuwe artikel 4.2.4. Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen wijzigingen doorgevoerd;
- In artikel 5.2.3 onder a (bestemming Gemengd-2) is toegevoegd dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op een afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter mag bedragen;
- In artikel 7.1 (bestemming Groen-Landelijk groen) onder a is de bestemmingsomschrijving 'hobbymatig agrarisch gebruik' gewijzigd in weilanden met bijbehorende voorzieningen;
- In artikel 9.2.3 onder b is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-muur' een muur met een geluidwerende functie is toegestaan van minimaal 3,5 meter hoog;
- Artikel 10.2.1 onder c sub 3 (bestemming Wonen-1) is komen te vervallen omdat er geen bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup> voorkomen binnen deze bestemming;
- In artikel 16.1 onder b (strijdig gebruik) is de realisering van de bestemming als uitzonderingsgrond toegevoegd. Deze bepaling luidt nu als volgt: *het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met de realisering van de bestemming en/of het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden*;
- In artikel 16.2 onder i is de zinsnede 'in afwijking van' vervangen door de zinsnede 'in aanvulling op';

#### Toelichting

In de toelichting zijn een aantal tekstuele aanpassingen doorgevoerd. Aangezien het aanpassingen van tekstuele aard betreft zijn het geen ambtshalve wijziging in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en worden ze hieronder dan ook niet toegelicht. Aanpassingen van meer dan tekstuele aard zijn:

- In paragraaf 5.1.4 is het adres Oerdijk 87 uit de beschrijving van het aspect geur verwijderd. In het ontwerp bestemmingsplan werd dit adres per abuis op deze plaats genoemd;
- In paragraaf 5.6 is een beschrijving van het aspect sociale veiligheid opgenomen aangezien nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen een advies inzake het Politiekeurmerk Veilig Wonen is binnengekomen;
- In paragraaf 7.5 is een verwijzing naar de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Spijkvoorderen opgenomen;

#### Verbeelding

- Er zijn geen ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan aangebracht.