

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Eikendal 2014'
Raadsvergadering : 2 juli 2014
Voorstelnummer : 337
BenW-besluit d.d. : 13 mei 2014

Voorstel

1. De 'reactienota Eikendal 2014' voor de beantwoording van zienswijzen en inspraak vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Eikendal 2014' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in gml-bestand NL.IMRO.0150.D141-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond w.e. is ontleend aan de kadastrale kaart versie juni 2013;
3. Het beeldkwaliteitplan 'Eikendal' gewijzigd vast te stellen;
4. De grondexploitatie 'Eikendal grondexploitatie herziening 2014' vast te stellen;
5. De geheimhouding op de grondexploitatie bekrachtigen;
6. De begroting te wijzigen;
7. 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;
8. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Eikendal 2014'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
9. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te maken.

Kern van het raadsvoorstel

De planontwikkeling van Villapark Eikendal is in 2003 begonnen. Na planvorming van enkele jaren heeft in 2007 de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. In 2009 is gestart met de verkoop van kavels in Eikendal. De ontwikkelingsnelheid van Eikendal heeft tot nu toe een ander verloop gehad dan beoogd. De eerste fase ten noorden van het parkbos is bouwrijp en inmiddels zijn 5 villa's gerealiseerd. De ervaring van de afgelopen jaren heeft geleerd dat de vertaling van de ambities voor Eikendal in stringente en gedetailleerde regels op gespannen voet staan met de vraag van consumenten om individuele woonwensen te realiseren. Daarnaast blijkt de vraag naar de grote kavels zoals die vastgelegd zijn in de verkaveling zeer beperkt te zijn. De verwachting is dat op korte en middellange termijn een zeer beperkte vraag voor nieuwbouw in het oorspronkelijk beoogde marktsegment zal zijn. Op 26 juni 2013 heeft u ingestemd met de herijking van het planconcept voor Villapark Eikendal met behoud van het karakter van een groen villapark voor de bovenkant van de woningmarkt. Tevens is besloten om deze herijking als uitgangspunt te nemen voor het vervolg van de planontwikkeling. De uitgangspunten van deze herijking vormen de basis voor het opgestelde stedenbouwkundig plan/ beeldkwaliteitplan en bijbehorende bestemmingsplan. Op 25 februari 2014 heeft u besloten de ontwerpdocumenten vast te stellen en gedurende 6 weken ter inzage te leggen. In de ter inzage periode van 6 maart 2014 t/m 16 april 2014 zijn 6 reacties binnen gekomen. Drie zienswijzen gericht tegen het bestemmingsplan en drie inspraakreacties gericht tegen het beeldkwaliteitplan. Daarnaast is 't Oversticht om advies gevraagd over het ontwerp beeldkwaliteitplan. De reacties zijn beantwoord en hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassing van de plannen. De reacties zijn beantwoord en hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassing van de plannen.

Beoogd resultaat

Vaststellen van een nieuw stedenbouwkundig plan/ beeldkwaliteitplan en bijbehorend bestemmingsplan en grondexploitatie voor Eikendal waardoor beter wordt voldaan aan de hedendaagse consumentenvraag om individuele woonwensen te realiseren in het hogere segment van de Deventer woningmarkt.

Kader

Wet ruimtelijke ordening Op grond van afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad een bestemmingsplan, onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen, vast stellen. Algemene wet Bestuursrecht Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet Bestuursrecht zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode in beroep gaan bij de Raad van State. Raadsbesluit herijking Eikendal Op 26 juni 2013 is door de gemeenteraad ingestemd met de herijking van het planconcept voor Villapark Eikendal. De uitgangspunten van het besluit van de gemeenteraad vormen de basis voor de voorliggende uitwerking in het stedenbouwkundig-, beeldkwaliteit-, het bestemmingsplan en de grondexploitatie.

Argumenten ten behoeve van de raad

De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.

1. De reactienota Eikendal vaststellen.

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze 6 weken zijn in totaal 6 reacties ontvangen. Drie zienswijzen gericht tegen het bestemmingsplan en drie inspraakreacties gericht tegen het bestemmingsplan. Daarnaast is 't Oversticht om advies gevraagd over het ontwerp beeldkwaliteitplan. De reacties zijn beantwoord en hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassing van de plannen. De reacties hebben op een aantal punten gezorgd voor aanpassing van de plannen. De meeste bezwaren zijn gericht tegen de toename van het aantal woningen dat mogelijk is in het zuidelijk deel van Eikendal en of daarmee het groene karakter voldoende gewaarborgd blijft. Door het mogelijk maken van kleinere kavels, is er ook ruimte voor meer woningen. Voor de waarborg van het groene karakter zijn in onze ogen voldoende maatregelen genomen. Zo zijn er minimale afstanden voor woningen ten opzichte van perceelgrenzen en is er ten opzichte van het oorspronkelijke plan meer openbaar gebied. Ook blijven bestaande landschapselementen gewaarborgd. Voor een compleet overzicht van de beantwoording en de wijzigingen naar aanleiding van de reacties wordt verwezen naar de reactienota.

2. Het digitale bestemmingsplan Eikendal 2014 gewijzigd vaststellen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Eikendal' wordt het bestaande bestemmingsplan gewijzigd, door meer flexibiliteit te bieden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het doel hiervan is om met het aanbod beter aan te sluiten op de marktvraag en daarmee een versnelling te geven aan de ontwikkeling van het plangebied. Het is de verwachting dat hierdoor beter aangesloten wordt op de huidige woonwensen en mogelijkheden van het topsegment van de Deventer woningmarkt en daarmee een verbetering van de verwachte afzet van kavels. Hiermee wordt de grondexploitatie van Villapark Eikendal meer beheersbaar gemaakt. Herijking Kern van de herijking is dat voor het gedeelte ten noorden van het parkbos de al ingezette koers en de verkaveling in essentie ongewijzigd blijft. Wel is er de wens om meer flexibiliteit in de bouw- en gebruiksmogelijkheden te creëren. Voor het gedeelte ten zuiden van het parkbos stellen we meer flexibiliteit voor. Hier leggen we voor de kaveloppervlakte een ondergrens vast van ca. 800 m² voor vrijstaande woningen en voor twee-onder-één-kap woningen gelegd ca. 600 m². Aan de oppervlakte wordt in principe geen bovengrens verbonden. Zoveel mogelijk wordt maatwerk geleverd om de woonwensen van toekomstige bewoners zo optimaal mogelijk, binnen de ambities van een villapark, vorm te kunnen geven. Samen met de toekomstige bewoners wordt de "ideale" kavelmaat gekozen, in relatie met de woonwensen. Uitwerkingsgebied In het zuidoostelijke deel van Eikendal is een uit te werken woonbestemming opgenomen. Op dit moment geldt voor dit gebied ook een vrij gedetailleerde verkaveling. Aangezien we in Eikendal zuid gaan starten met de westelijke ontwikkeling, is hier wel een directe bestemming opgenomen. Omdat nog onzeker is of het huidige planconcept dat bedacht is, aansluit bij de marktvraag, is gekozen om nog niet alles vast te leggen in een bestemmingplan. Dit houdt in dat binnen de gestelde kaders van de bestemming, het college de locatie binnen nu in 10 jaar kan uitwerken. Hierbij kunnen de meest (markt)omstandigheden in worden vertaald. Gewijzigde vaststelling In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Het complete overzicht is opgenomen in de reactienota Eikendal. De doorgevoerde wijzigingen zijn met name wijzigingen in verwijzingen in het bestemmingsplan en voor de woonbestemming (Noord) is een minimale kavelmaat opgenomen van 1500 m². Fase 2 Oorspronkelijk was voor Eikendal een tweede fase voorzien. Deze fase is geen gemeentelijk eigendom en ligt ten oosten van het plangebied van de herijking Eikendal tot aan de Boxbergerweg. Met het oog op de ontwikkeling van fase 1 en de toekomstige ontwikkelingen, is geconstateerd dat de

realisering van fase 2 binnen een periode van 10 jaar niet aan de orde is. Deze gronden zijn geen gemeentelijk eigendom, maar er was wel een recht tot eerste koop gevestigd op de gronden (Wet voorkeursrecht gemeente). In een apart bestemmingsplan wordt de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' eraf gehaald en aangepast naar het huidige gebruik. In een apart plan, omdat dit gebied op termijn nog wel zoekgebied blijft voor de ontwikkeling van woningen in de markt voor Eikendal. Maar gezien de huidige marktomstandigheden, is niet de verwachting dat binnen nu en 10 jaar woningbouw in fase 2 is voorzien. Gezien de planhorizon van 10 jaar voor een bestemmingsplan, is het bestemmingsplan niet het middel om de toekomstige zoekrichting voor nieuwe woningbouw als zodanig vast te leggen in het bestemmingsplan. Deze beleidslijn zal eerst een plek krijgen in de gemeentebrede structuurvisie. Hierna kan in een bestemmingsplan voor fase 2 het huidige gebruik vastgelegd worden.

3. Een nieuw beeldkwaliteitplan voor Eikendal

Op dit moment geldt voor het Eikendal het beeldkwaliteitplan uit 2005. In dit beeldkwaliteitplan is vrij veel vastgelegd over het beeld dat geambieerd wordt in Eikendal. Inmiddels zijn tijden veranderd en zijn gemeentebreed de welstandsregels verder vereenvoudigd. Het nieuwe beleid is gericht op het bouwen binnen de geest van villapark Eikendal. Woningen zijn individueel vormgegeven, herhaling wordt in principe vermeden. Er is binnen dit gebied veel vrijheid, zolang de kwaliteit op zich maar voldoende is. De gebouwen worden vooral beoordeeld in de relatie tot de omgeving. Uitgangspunt is dat de bebouwing een positieve bijdrage levert aan de omgeving en de te verwachten ontwikkeling van Eikendal. Het beeldkwaliteitplan sluit zo veel mogelijk aan bij de principes thematische woonbebouwing en deels op die van solitaire bebouwing uit de gemeentelijke welstandsnota. Het beeldkwaliteitplan is behandeld door de welstandscommissie. De commissie was op grote lijnen tevreden met de nota en de gegeven aandachtspunten zijn deels verwerkt in de voorliggende nota. Voor een complete samenvatting van de reactie en beantwoording van de welstandscommissie wordt verwezen naar de reactienota Eikendal 2014'.

4, 5, 6. Een nieuwe grondexploitatie.

Doordat ook de financiële uitgangspunten zijn gewijzigd is een herziening van de grondexploitatie noodzakelijk. Het uitgangspunt dat de gemeente bouw- en woonrijp maakt blijft overeind. Belangrijke uitgangspunten die wel zullen wijzigen bij de herijking zijn: De grondprijzen, uitgifteplanning en uitvoeringsplanning. De grondprijzen zijn opnieuw getaxeerd en worden naar beneden bijgesteld. De looptijd van de grondexploitatie gaat tot en met 2030. Het plangebied zal gefaseerd uitgegeven worden waardoor de risico's verkleind worden. Het financiële resultaat van de nieuwe grondexploitatie kent een negatief resultaat van € 1.114 mln. Bij de Meerjaren Begroting van 2014 is er al een verliesvoorziening getroffen ter hoogte van € 1.065 mln. De dekking vindt plaats vanuit de Algemene reserve grondexploitatie (ARG). De getroffen verliesvoorziening zal moeten worden opgehoogd met € 49.000 naar € 1.114 mln. om zodoende een financieel dekkende grondexploitatie te kunnen voeren.

De status van de grondexploitatie is vertrouwelijk omdat bij openbaarheid van de financiële gegevens de marktwerking (bij aanbestedingen en/of uitgifte) verstoord kan worden.

7. Geen exploitatieplan vaststellen.

De gemeente is grondeigenaar van de gebieden waar nieuwbouw gerealiseerd kan worden en heeft hiervoor een grondexploitatie opgesteld. In de grondexploitatie zijn de gemeentelijke kosten opgenomen. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

8. Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan.

Het bestemmingsplan bevat enkele wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid 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 wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen

9. Vervroegd publiceren.

Door de eerder genoemde wijzigingen in het bestemmingsplan, is bij wet geregeld dat het gewijzigde bestemmingsplan niet eerder dan 6 weken na vaststelling gepubliceerd mag worden. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid gesteld worden om de wijzigingen te beoordelen. In de meeste gevallen volgt een reactie van Gedeputeerden Staten op een gewijzigd bestemmingsplan eerder dan 6 weken. Dit betekent dat eerder overgegaan kan worden tot publicatie.

Ketenpartners/ participatie

Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan hebben 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn tegen de plannen 6 reacties ontvangen. Deze reacties hebben deels gezorgd voor aanpassing van de plannen.

Financiële consequenties

Op grond van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de bouw van een of meerdere hoofdgebouwen een zogeheten aangewezen bouwplan', waarbij het opstellen van een exploitatieplan verplicht is, tenzij het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is. De gemeente heeft als grondeigenaar een grondexploitatie voor Eikendal. Door herijking van de plannen is deze grondexploitatie aangepast aan een aangepaste uitgliftesnelheid ten opzichte met wat oorspronkelijk beoogd is. Het tekort op de oorspronkelijke grondexploitatie is gedekt. De voorliggende herijking is daarmee economisch uitvoerbaar. De raad wordt voorgesteld de aangepaste grondexploitatie vast te stellen.

Betrokkenheid van de raad

De gemeenteraad heeft in juni 2013 de uitgangspunten voor de herijking van Villapark vastgesteld. Na vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan en beeldkwaliteitplan door het college, heeft de gemeenteraad een afschrift ontvangen van de vastgestelde stukken die ter inzage gelegen hebben.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris

de burgemeester



drs. A.L.C.S. Lantain

b/a

ir. A.P. Heidema

RAADSBSLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Eikendal 2014'
Voorstelnummer : 337
Raadstafel d.d. : 18 juni 2014
Raadsvergadering : 2 juli 2014
Agendapunt : 3

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2014, nummer 337.

BESLUIT

1. De 'reactienota Eikendal 2014' voor de beantwoording van zienswijzen en inspraak vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Eikendal 2014' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in gml-bestand NL.IMRO.0150.D141-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond w.e.l. is ontleend aan de kadastrale kaart versie juni 2013;
3. Het beeldkwaliteitplan 'Eikendal' gewijzigd vast te stellen;
4. De grondexploitatie 'Eikendal grondexploitatie herziening 2014' vast te stellen;
5. De geheimhouding op de grondexploitatie bekrachtigen;
6. De begroting te wijzigen;
7. 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;
8. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Eikendal 2014'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
9. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te maken.


Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2 juli 2014

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

