



gemeente
Deventer

Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen exploitatieplan

Spijkvoorderenk,

1^e herziening



www.deventer.nl

Reactienota
zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen

Eerste herziening Exploitatieplan
Spijkvoorderenk

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente DEVENTER
dd. 10 november 2016
No 436700 De Griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line that tapers to the right.

Gemeente Deventer

Zienschwijzen en ambtshalve wijzigingen

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp Eerste herziening Exploitatieplan Spijkvoorderen vastgesteld. Dit ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp is één zienschijze ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van deze zienschijze. Deze zienschijze geeft geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het exploitatieplan.

Verder bevat deze reactienota enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp.

Leeswijzer

In paragraaf 1 wordt de zienschijze eerst gezien op ontvankelijkheid.

In paragraaf 2 wordt de zienschijze inhoudelijk behandeld.

In paragraaf 3 wordt ingegaan op wijzigingen die ambtshalve worden voorgesteld.

Paragraaf 4 bevat de vast te stellen wijzigingen.

1 Beoordeling ontvankelijkheid zienschijze

Bij de ontvankelijkheidsvraag wordt getoetst of de indiener van een zienschijze belanghebbende is in de zin van artikel 1.2 Algemene wet bestuursrecht. Daartoe dient een indiener van een zienschijze een *rechtstreeks* belang te hebben bij het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan. De Wro bepaalt in artikel 8.2 lid 5 dat bij een besluit tot vaststelling van een exploitatieplan *in elk geval* als belanghebbenden worden aangemerkt diegenen die een grondexploitatieovereenkomst heeft gesloten met betrekking tot de in het desbetreffende besluit opgenomen gronden, of die eigenaar zijn van die gronden.

De zienschijze is binnen de daarvoor gestelde tijd ingediend, zodat ten aanzien daarvan er geen ontvankelijkheidsgebreken zijn.

Reclamant 1

Zienschijze d.d. 27 september 2010 van de reclamanten 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 en 1.5, namens hen ingediend door een advocaat.

De reclamanten 1.1 tot en met 1.4 zijn eigenaren van gronden in het exploitatiegebied en ingevolge artikel 8.2 lid 5 Wro aan te merken als belanghebbenden in de zin van artikel 1.2 Awb. Reclamant 1.5 is dat niet.

Reclamant 1.5 is namelijk geen juridisch eigenaar in de zin van artikel 8.2 lid 5 Wro. Evenmin heeft de gemeente met hem een overeenkomst over grondexploitatie gesloten voor gronden in het exploitatiegebied. De stelling dat hij economisch eigenaar is, betekent niet dat reclamant 1.5 daardoor een *rechtstreeks* belang heeft bij het besluit tot vaststelling van het exploitatieplan. Hooguit is sprake van een *afgeleid* belang, afgeleid namelijk van de belangen van de juridische eigenaren.

Nog afgezien daarvan berust de economische eigendom niet geheel bij reclamant 1.5. Het gaat om een onverdeeld economisch eigendom. Zonder de andere economische eigenaar kan reclamant 1.5 niet tot ontwikkeling van genoemde percelen overgaan en is hij, zonder nadere motivering, niet zelfstandig bevoegd tot het verrichten van feitelijke en rechtshandelingen ten aanzien van deze percelen en kan hij ook om die reden niet als belanghebbende worden aangemerkt.

De gemeente heeft weliswaar, in eerder gesprek met reclamant 1.5, contracten ontvangen waarin door medereclamanten volmachten zijn verstrekt namens hen feitelijke handelingen en rechtshandelingen te verrichten. Deze volmachten zijn echter gegeven aan een combinatie van economische eigenaren (waartoe ook een andere partij behoort die niet in deze zienschijze is vertegenwoordigd). Voor reclamant 1.5 geldt geen volmacht om zonder de bedoelde andere partij rechtshandelingen te verrichten.

Om deze redenen acht de gemeente reclamant 1.5 niet ontvankelijk.

Omdat de reclamanten 1.1 tot en met 1.4 wel belanghebbenden en ontvankelijk zijn wordt hierna op de inhoud van de zienschijze ingegaan.

De reclamanten 1.1 tot en met 1.4 worden hierna verder de 'reclamant 1' genoemd.

2 Beoordeling inhoud zienschijzen

De zienschijze is hierna weergegeven. De beantwoording is in *cursief* aangegeven. Deze eindigt met een conclusie, eveneens in *cursief* aangegeven.

De partiële herziening houdt verband met de vaststelling van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw op 7 juli en de aanpassing van de Woonvisie 2008+ op dezelfde datum. In deze stukken wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën sociale koop, te weten laag en hoog. De Eerste herziening Exploitatieplan Spijkvoorderenk heeft tot doel het Exploitatieplan Spijkvoorderenk in overeenstemming te brengen met de nieuwe categorieën sociale koop.

Voor het bezwaar hertegen verwijst reclamant 1 naar de zienswijze van 3 augustus 2010 die zij heeft ingediend met betrekking tot het ontwerp Exploitatieplan Spijkvoorderenk. Hierin werden onder meer bezwaren geuit tegen 1) de 'labeling' van de woonbestemming, alsook tegen 2) de systematiek van de exploitatieopzet en 3) tegen de exploitatieopzet. Reclamant 1 geeft aan dat dezelfde bezwaren gelden tegen het ontwerp Eerste herziening Exploitatieplan Spijkvoorderenk en verwijst hiervoor naar de zienswijze van 3 augustus 2010.

Ad1 de 'labeling'

Met betrekking tot het exploitatieplan bevatte de zienswijze van 3 augustus geen specifieke opmerkingen over de woningbouwcategorie sociale koop. Ten aanzien van het bestemmingsplan werden in die zienswijze opmerkingen gemaakt over de bestemming 'Wonen-1', waaronder ook de gronden vallen die in het exploitatieplan zijn aangewezen als gronden voor sociale koopwoningen. In paragraaf 1.4 van die zienswijze werd opgemerkt dat reclamant 1 zich niet kan verenigen met de bestemming 'Wonen-1' en met de met die bestemming samenhangende onderdelen van het exploitatieplan. Ten aanzien van die onderdelen van het exploitatieplan zegt reclamant 1 dat daarover verderop in de zienswijze nog meer zal volgen. Dat is ten aanzien van de categorie sociale koop echter niet gedaan in de vervolgttekst van de zienswijze.

Als het gaat om de 'labeling' in het bestemmingsplan zij verwezen naar de Reactienota zienswijzen Ontwerp Bestemmingsplan Spijkvoorderenk, ten aanzien van Reclamant 3, in paragraaf 2.3 en het gestelde in de beantwoording van zienswijze B.

Ad 2 de systematiek van de exploitatieopzet

Dit bezwaar is niet duidelijk en niet gemotiveerd nu de zienswijze van 3 augustus geen specifieke opmerkingen bevatte over de systematiek van de exploitatieopzet voorzover betrekking hebbend op de woningbouwcategorie 'sociale koop'.

Ad 3 de exploitatieopzet

Dit bezwaar is niet duidelijk en niet gemotiveerd nu de zienswijze van 3 augustus ten aanzien van de exploitatieopzet geen betrekking had op de woningbouwcategorie 'sociale koop'.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de Eerste herziening Exploitatieplan Spijkvoorderenk

3 Eigen gemeentelijke aanvullingen en wijzigingen ten opzichte van het ontwerp exploitatieplan (ambtshalve wijzigingen)

P. 1. In onderdeel A is driemaal het woord 'kleur' abusievelijk weergegeven met de letter 'klé'. Dit dient te worden hersteld.

4 Vast te stellen wijzigingen

Aanpassing toelichting

P. 1 Het woord 'klé' in onderdeel A op de drie voorkomende plaatsen te wijzigingen in het woord 'kleur'.