

Raadvergadering	
DD. 27 OKT 2010	
Besluit	nr. 8

RAADSVOORSTEL

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

Raadvergadering : 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

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 coördinatie-regeling

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 coördinatie-regeling 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 coördinatie-regeling is toegepast op het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, de bouwvergunning (fase 1) voor het oprichten van een basisschool met kinderopvang en buitenschoolse kinderopvang (Nr. 371396/VT/VG) 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.

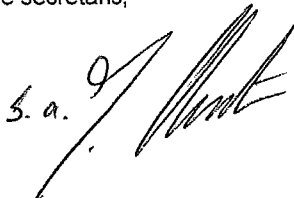
In de gemeentelijke grondexploitatie is getracht een realistische voorspelling van het grondexploitatieresultaat te geven. Dit betekent dat de risico's en de kansen met elkaar in evenwicht zijn. In de grondexploitatie wordt naast aandacht aan gebruikelijke grondexploitatie-risico's specifieke aandacht 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,

3. a. 

drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

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

De raad van de gemeente Deventer,

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

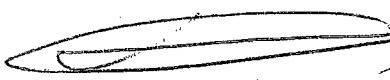
BESLUIT

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

