

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

vaststelling Chw bp Tuinen van Zandweerd, 1e herziening

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-002112	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	31-08-2021
Datum	14-07-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder	Weth. Grijsen Weth. De Geest	- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	31-08-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager ruimtelijke ontwikkeling	23-08-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	23-08-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	26-08-2021
wethouder	26-08-2021	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-09-01

Bijlagen

Reactienota zienswijzen

Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1e herziening ontwerp raadsbesluit en -voorstel

B & W d.d.: 31-08-2021

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Reactienota zienswijzen;
- 2 In te stemmen met het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1e herziening;
- 3 het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit vast te stellen;
- 4 de stukken en aan te bieden aan de raad;
- 5 de nota en het besluit met bijbehorende stukken openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

## Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Ja

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?	Nee
---	-----

## Toelichting

### Inleiding

De Tuinen van Zandweerd is een nieuwe duurzame woonwijk op de plaats van de voormalige kunstijsbaan, sporthal, groen en sportvelden in de wijk Zandweerd in Deventer. Voor deze ontwikkeling is op 13 mei 2020 als globaal eindplan het Chw (Crisis- en herstelwet) bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd vastgesteld. Op 29 augustus 2020 is het bestemmingsplan door een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Daarna is gestart met de uitgifte van kavels, die allen in optie zijn. Het inrichtingsplan is verder uitgewerkt en er zijn werkzaamheden uitgevoerd voor bouwrijp maken. Naar verwachting zullen nog in 2021 de eerste woningen gebouwd worden.

De aanleiding voor deze *eerste herziening* van het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd heeft meerdere oorzaken:

1. De puntentelling Natuurinclusief bouwen wordt eerlijker.
2. Voor het CPO-kavel (collectief particulier opdrachtgeverschap) ten oosten van de watergang is een regel aangepast, waarme de afstand van een hoofdgebouw tot een tuinpad ook groter mag worden dan 7 m.
3. Voor de sociale tiny houses die Woningbouwvereniging Rentree beoogt, zijn regels verruimd, zodat duidelijk is dat een gemeenschappelijk voorzieningengebouw van 70 m<sup>2</sup> is toegestaan. Een strikte uitleg van de bouwregels zou deze woningen zo niet toelaten, daarom is hier een maatwerkregel opgenomen voor het bebouwingspercentage en de maximale afstand van een hoofdgebouw tot een tuinpad, aangezien het beleidsmatig en stedenbouwkundig goed past binnen de ambitie van het plan.
4. In het moederplan zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Op basis van nieuw verkregen gegevens door onderzoek, zijn bepaalde gronden afgewaardeerd naar waarde 1 en die behoeven dus geen bescherming in het bestemmingsplan meer. Voor een deel van het dijkje, dat centraal in het plangebied ten oosten van de watergang ligt, is niet de juiste waarde (waarde 3) gehanteerd. Dit is aangepast.
5. De bouwregel over het bebouwingspercentage bleek lastig leesbaar, hanteerbaar en begrijpelijk en is aangepast.
6. Nu bekend is op welke plaatsen de tiny houses wenselijk zijn, is het niet langer wenselijk om daar ook andere woningtypen toe te laten.

Het ontwerp Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd is gepubliceerd en heeft 6 weken ter inzage gelegen tot en met 7 juli 2021 met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel is in die periode nog een ambtelijke aanpassing wenselijk gebleken: deze betreft een uitzondering voor het gehandicaptenparkeren.

In de Reactienota zienswijzen is dit toegelicht en het bestemmingsplan is hierop aangepast. Het betreft daarmee een beoogde gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het instemmen met dit bestemmingsplan en ter vaststelling aanbieden aan de raad is de volgende stap om te komen tot een vernieuwd juridisch kader om de woningbouwplannen in goede banen te leiden.

### Beoogd resultaat

Komen tot een optimale invulling van de bijzondere woonlocatie Tuinen van Zandweerd, zodat toekomstige bewoners de komende tientallen jaren een aangenaam woon- en leefklimaat kunnen genieten. Met het gewijzigd vastgesteld Chw bestemmingsplan "Tuinen van Zandweerd, 1e herziening" is sprake van een meer op maat en wens gesneden juridisch kader.

### Kader

Het nu voorliggende Chw-bestemmingsplan "Tuinen van Zandweerd, 1e herziening" bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P400-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT), versie 1 januari 2017.

Het betreft een Crisis- en herstelwetbestemmingsplan op basis van artikel 11 lid 1 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en met toepassing van de pilot-status van artikel 7c en 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad, conform artikel 3.1. Wro.

## Argumenten voor en tegen

### *Argumenten voor het bestemmingsplan:*

Indien er geen onherroepelijk bestemmingsplan komt, betekent dit dat:

- voor enkele locaties in de wijk gekozen moet worden voor een vanuit stedenbouwkundig oogpunt minder wenselijke invulling;
- sprake is van minder goed passende regels en punten voor het natuurinclusief bouwen;
- plaatselijk geen juiste archeologische waarden gelden;
- gehandicaptenparkeren is uitgesloten;
- het plan van Rentree voor sociale tiny houses niet kan worden gerealiseerd.

### *Argumenten tegen dit bestemmingsplan zijn er niet.*

#### 1. Instemmen met de Reactienota

Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Wel is ambtelijk de wens gebleken om gehandicaptenparkeerplaatsen in het gebied te kunnen toestaan zonder toepassing van een afwijking of andere procedure. Indien hiermee wordt ingestemd, zal de raad een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan worden voorgesteld.

#### 2. Instemmen met het bestemmingsplan

Van 27 mei 2021 tot 7 juli 2021 lag het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage en kon door een ieder zienswijzen worden ingediend. Tevens is aan het Waterschap en de Provincie verzocht een reactie te geven. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen op dit plan ingediend. De Provincie en het Waterschap hebben te kennen gegeven geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de correcte archeologische dubbelbestemmingen, bevat eerlijkere puntenverdeling voor diverse woningtypen bij natuurinclusief bouwen, bevat meer flexibiliteit voor verbeterde stedenbouwkundige nuances en maakt de gewenste invulling met geschakelde sociale tiny houses van Rentree in het plangebied mogelijk. Tot slot is het alsnog mogelijk gemaakt om ook in dit plangebied een gehandicaptenparkeerplaats toe te kunnen staan.

#### Beslispunt 3 Instemmen met het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit en aanbieden aan de raad

De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan.

#### Beslispunt 4. de nota en het besluit met bijbehorende stukken openbaar maken

Het betreft een gewijzigde vaststelling. Na vaststelling door de raad wordt de Provincie Overijssel dan ook verzocht om het vastgestelde bestemmingsplan vervroegd te publiceren. Artikel 3.8 lid 4 Wro bepaalt dat zonder de toestemming van de provincie namelijk 6 weken gewacht moet worden met publicatie om hen de gelegenheid te geven op de wijziging te reageren. De verwachting is dat de Provincie instemt met vervroegd publiceren. Het bestemmingsplan wordt vervolgens op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd. Daags hierna treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep wordt ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en op verzoek schorsing wordt ingesteld.

### **Extern draagvlak (partners)**

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie en het Waterschap. Zij hebben te kennen gegeven in het plan geen aanleiding te zien voor een zienswijze. Het is passend binnen het beleid.

In de periode dat het ontwerp bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1e herziening ter inzage lag, zijn geen ontvankelijke zienswijzen ingediend.

### **Financiële consequenties**

Op 22 mei heeft de gemeenteraad ingestemd met de grondexploitatie voor dit plangebied. De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze eerste herziening van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie, waarvoor voldoende budget is gereserveerd.

### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling door de raad vindt publicatie plaats van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken en wordt het voor 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode is er de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daags na afloop van deze periode treedt het in werking.

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Vaststelling Chw bp Tuinen van Zandweerd, 1e herziening

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2021-002112

DEV-PRO

**Portef.houder**

**BenW-besluit d.d.:**

Weth. Grijsen

31 augustus 2021

### Voorstel

1. Het Chw bestemmingsplan "Tuinen van Zandweerd, 1e herziening" vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
3. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan;
4. Een verzoek in te dienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

### Kern van het raadsvoorstel

De Tuinen van Zandweerd is een nieuwe duurzame woonwijk op de plaats van de voormalige kunstbaan, sporthal, groen en sportvelden in de wijk Zandweerd in Deventer. Voor deze ontwikkeling is op 13 mei 2020 als globaal eindplan het Chw (Crisis- en herstelwet) bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd vastgesteld. Op 29 augustus 2020 is het bestemmingsplan door een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Daarna is gestart met de uitgifte van kavels, die allen in optie zijn. Het inrichtingsplan is verder uitgewerkt en er zijn werkzaamheden uitgevoerd voor bouwrijp maken. Naar verwachting zullen nog in 2021 de eerste woningen gebouwd worden.

De aanleiding voor deze eerste herziening van het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd heeft meerdere oorzaken:

1. Het natuurinclusief bouwen was bij wijze van experiment in het moederplan opgenomen om de animo hiervoor te stimuleren en eerste ervaringen op te doen. Uit die eerste ervaringen blijkt dat er meerdere redenen zijn om de puntentellingslijst aan te passen. De puntenlijst heeft ook betrekking op de inrichting van de tuinen. Deze zijn moeilijk te toetsen. De puntenlijst wordt dus aangepast zodat ze betrekking hebben op alle vergunningplichtige bouwwerken en onderdeel zijn van de omgevingsvergunningaanvraag. Bovendien wordt er een onderscheid gemaakt naar een drietal woningtypen: A=vrijstaande of geschakelde woning, B=rijtjeswoning en C=tiny house. De puntentelling wordt hiermee eerlijker.
2. Voor het CPO-kavel (collectief particulier opdrachtgeverschap) ten oosten van de watergang is een verruiming wenselijk voor één specifieke bouwregel. In het moederplan is bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw tot aan een tuinpad of tot een aan openbaar gebied grenzende perceelsgrens ten minste 5.00 m en ten hoogste 7.00 m mag bedragen. Deze laatste maat blijkt beperkend te werken voor een invulling van de kavel door een CPO-bouwgroep.
3. Woningbouwvereniging Rentree heeft het plan om sociale woningbouw te realiseren in de vorm van tiny houses. Daarbij is er ook collectieve tuin beoogd en een gemeenschappelijk voorzieningengebouw van circa 70 m<sup>2</sup>. De 8 tiny houses zijn twee-aan-twee beoogd (geschakeld) en feitelijk betreft het één kavel met meerdere woningen. Naar de regels van het moederplan is deze opzet niet toelaatbaar met het oog op het bebouwingspercentage. Beleidsmatig en stedenbouwkundig past de invulling van deze kavel met sociale tiny huurhuizen prima in de ambitie van het plan. Voor deze invulling is een geringe aanpassing van de bouwregels wenselijk. Het gaat om de bouwregel van het bebouwingspercentage, de bouwregel voor de omvang van de collectieve voorziening en een bouwregel die, net als

onder punt 2, het mogelijk maakt om een gevel op meer dan 7 m afstand van het openbaar toegankelijke gebied te plaatsen.

4. In het moederplan zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Op basis van nieuw verkregen gegevens door onderzoek, zijn bepaalde gronden afgewaardeerd naar waarde 1 en hoeven dus geen bescherming in het bestemmingsplan meer. Voor een deel van het dijkje, dat centraal in het plangebied ten oosten van de watergang ligt, is niet de juiste waarde (waarde 3) gehanteerd. Dit behoeft aanpassing. In het moederplan zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 opgenomen.
5. De bouwregel over het bebouwingspercentage bleek lastig leesbaar, hanteerbaar en begrijpelijk. Dit is nu verduidelijkt.
6. Nu bekend is op welke plaatsen de tiny houses wenselijk zijn, is het niet langer wenselijk om daar ook andere woningtypen toe te laten.

Het ontwerp Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd is gepubliceerd en heeft 6 weken ter inzage gelegen tot en met 7 juli 2021 met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is in die periode nog een ambtelijke aanpassing wenselijk gebleken: deze betreft een uitzondering voor het gehandicaptenparkeren. In de Reactienota zienswijzen is dit toegelicht en het bestemmingsplan is hierop aangepast. Het betreft daarmee een beoogde gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Het gewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan is de volgende stap om te komen tot een vernieuwd juridisch kader om de woningbouwplannen in goede banen te leiden.

### **Beoogd resultaat**

Komen tot een optimale invulling van de bijzondere woonlocatie Tuinen van Zandweerd, zodat toekomstige bewoners de komende tientallen jaren een aangenaam woon- en leefklimaat kunnen genieten. Met het gewijzigd vastgesteld Chw bestemmingsplan "Tuinen van Zandweerd, 1e herziening" is sprake van een meer op maat en wens gesneden juridisch kader om dit resultaat te bereiken.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en herstelwet, Algemene wet bestuursrecht

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

#### 1. Vaststellen bestemmingsplan

Voorliggend Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1e herziening is zorgvuldig voorbereid. Belanghebbenden zijn geïnformeerd en Provincie en Waterschap zijn betrokken. Bovendien heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Deze 1e herziening herstelt de dubbelbestemming Waarde Archeologie. Bovendien zijn plaatselijk regels flexibeler gemaakt om de nu beoogde ontwikkelingen in goede banen te kunnen leiden met een maximum aan stedenbouwkundige kwaliteit. Voor het natuurinclusief bouwen is de puntentelling eerlijker gemaakt en het in stand houden is beter geborgd. Ook wordt het mogelijk om zonder procedure of administratieve last een gehandicaptenparkeerplaats toe te staan. Aangezien er geen sprake is van een toename van het aantal toegestane woningen en er geen sprake van is dat de situering van woningen dicht bij milieuhinderlijke bronnen plaatsvindt ten opzichte van het moederplan, zijn er geen nadere onderzoeken nodig. Hierbij kan worden gebruik gemaakt van de gegevens zoals die bij het moederplan zijn gebruikt. Dit geldt ook voor de ecologische onderzoeken.

## 2. Geen exploitatieplan vaststellen

Op 22 mei heeft de gemeenteraad al ingestemd met de grondexploitatie voor dit plangebied. De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze eerste herziening van het bestemmingsplan komen ten laste van deze grondexploitatie, waarvoor voldoende budget is gereserveerd.

## 3. Het college machtigen

Voor het vaststellen van een exploitatie bij een wijziging ex artikel 6.12, eerste en tweede lid en artikel 3.6 lid 1 Wro stellen wij u voor om de bevoegdheid te delegeren aan het College, daar het College bevoegd gezag is voor het vaststellen van een wijzigingsplan.

## 4. Vervroegd publiceren

Door de eerder genoemde ambtshalve wijziging 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 worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

### **Ketenpartners/ participatie**

Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie en het Waterschap. Zij hebben te kennen gegeven in het plan geen aanleiding te zien voor een zienswijze. Het is passend binnen het beleid.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd heeft 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Financiële consequenties**

Op 22 mei heeft de gemeenteraad ingestemd met de grondexploitatie voor dit plangebied. De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze eerste herziening van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie, waarvoor voldoende budget is gereserveerd.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan, zal de Provincie worden verzocht om in te stemmen met het vervroegd ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Het wordt voorts gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Daags na de inzageperiode treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij sprake is van beroep en schorsing.

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



M.A. Kossen



R.C. König

## **RAADSBESLUIT**

**Onderwerp** vaststelling Chw bp Tuinen van Zandweerd, 1e herziening  
**Voorstelnummer** 2021-002112  
**Raadstafel d.d.** --  
**Raadsvergadering**

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 augustus 2021, nummer 2021-002112.

### **BESLUIT**

- 1 Het Chw bestemmingsplan "Tuinen van Zandweerd, 1e herziening" vast te stellen;
- 2 Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- 3 De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan;
- 4 Een verzoek indienen bij de Provincie Overijssel om het vastgestelde plan vervroegd te publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



## ONTWERP RAADSBESLUIT

<b>Onderwerp</b>	Vaststelling gewijzigd Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1 <sup>e</sup> herziening
<b>Voorstelnummer</b>	pm
<b>Raadstafel d.d.</b>	pm
<b>Raadsvergadering</b>	pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,  
nummer -pm-.

### BESLUIT

het Crisis- en herstelwet-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, eerste herziening gewijzigd vast te stellen;
geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is;
de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan ‘;
de Provincie Overijssel verzoeken om toestemming voor het vervroegd publiceren en ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, eerste herziening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-  
De raad voornoemd,  
de griffier, de voorzitter,

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd vast te stellen.;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden reeds anderszins verzekerd is;
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen, te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het Chw-bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1 <sup>e</sup> herziening;
-	De Provincie Overijssel verzoeken om toestemming voor het vervroegd publiceren en ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1 <sup>e</sup> herziening.

### Kern van het raadsvoorstel

Kennis nemen van de Reactienota zienswijzen en gewijzigd vaststellen van het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1e herziening.

De Tuinen van Zandweerd is een nieuwe duurzame woonwijk op de plaats van de voormalige kunstbaan, sporthal, groen en sportvelden in de wijk Zandweerd in Deventer. Voor deze ontwikkeling is op 13 mei 2020 als globaal eindplan het Chw (Crisis- en herstelwet) bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd vastgesteld. Op 29 augustus 2020 is het bestemmingsplan door een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Daarna is gestart met de uitgifte van kavels, die allen in optie zijn. Het inrichtingsplan is verder uitgewerkt en er zijn werkzaamheden uitgevoerd voor bouwrijp maken. Naar verwachting zullen nog in 2021 de eerste woningen gebouwd worden.

De aanleiding voor deze eerste herziening van het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd heeft meerdere oorzaken:

1. Het natuurinclusief bouwen was bij wijze van experiment in het moederplan opgenomen om de animo hiervoor te stimuleren en eerste ervaringen op te doen. Uit die eerste ervaringen blijkt dat er meerdere redenen zijn om de puntentellingslijst aan te passen. De puntenlijst heeft ook betrekking op de inrichting van de tuinen. Deze zijn moeilijk te toetsen. De puntenlijst wordt dus aangepast zodat ze betrekking hebben op alle vergunningplichtige bouwwerken en onderdeel zijn van de omgevingsvergunningaanvraag. Bovendien wordt er een onderscheid gemaakt naar een drietal woningtypen: A=vrijstaande of geschakelde woning, B=rijtjeswoning en C=tiny house. De puntentelling wordt hiermee eerlijker.
2. Voor het CPO-kavel (collectief particulier opdrachtgeverschap) ten oosten van de watergang is een verruiming wenselijk voor één specifieke bouwregel. In het moederplan is bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw tot aan een tuinpad of tot aan een openbaar gebied grenzende perceelsgrens ten minste 5.00 m en ten hoogste 7.00 m mag bedragen. Deze laatste maat blijkt beperkend te werken voor een invulling van de kavel door een CPO-bouwgroep.
3. Woningbouwvereniging Rentree heeft het plan om sociale woningbouw te realiseren in de vorm van tiny houses. Daarbij is er ook collectieve tuin beoogd en een gemeenschappelijk voorzieningengebouw van circa 70 m2. De 8 tiny houses zijn twee-aan-twee beoogd (geschakeld) en feitelijk betreft het één kavel met meerdere woningen. Naar de regels van het moederplan is deze opzet niet toelaatbaar met het oog op het

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

bebouwingspercentage. Beleidsmatig en stedenbouwkundig past de invulling van deze kavel met sociale tiny huurhuizen prima in de ambitie van het plan. Voor deze invulling is een geringe aanpassing van de bouwregels wenselijk. Het gaat om de bouwregel van het bebouwingspercentage, de bouwregel voor de omvang van de collectieve voorziening en een bouwregel die, net als onder punt 2, het mogelijk maakt om een gevel op meer dan 7 m afstand van het openbaar toegankelijke gebied te plaatsen.

4. In het moederplan zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Op basis van nieuw verkregen gegevens door onderzoek, zijn bepaalde gronden afgewaardeerd naar waarde 1 en hoeven dus geen bescherming in het bestemmingsplan meer. Voor een deel van het dijke, dat centraal in het plangebied ten oosten van de watergang ligt, is niet de juiste waarde (waarde 3) gehanteerd. Dit behoeft aanpassing. In het moederplan zijn de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 4 opgenomen.

5. De bouwregel over het bebouwingspercentage bleek lastig leesbaar, hanteerbaar en begrijpelijk. Dit is nu verduidelijkt.

6. Nu bekend is op welke plaatsen de tiny houses wenselijk zijn, is het niet langer wenselijk om daar ook andere woningtypen toe te laten.

Het ontwerp Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd is gepubliceerd en heeft 6 weken ter inzage gelegen tot en met 7 juli 2021 met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel is in die periode nog een ambtelijke aanpassing wenselijk gebleken: deze betreft een uitzondering voor het gehandicaptenparkeren. In de Reactienota zienswijzen is dit toegelicht en het bestemmingsplan is hierop aangepast. Het betreft daarmee een beoogde gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Het gewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan is de volgende stap om te komen tot een vernieuwd juridisch kader om de woningbouwplannen in goede banen te leiden.

### **Beoogd resultaat**

Komen tot een optimale invulling van de bijzondere woonlocatie Tuinen van Zandweerd, zodat toekomstige bewoners de komende tientallen jaren een aangenaam woon- en leefklimaat kunnen genieten. Met het gewijzigd vastgesteld Chw bestemmingsplan "Tuinen van Zandweerd, 1e herziening" is sprake van een meer op maat en wens gesneden juridisch kader om dit resultaat te behalen.

### **Kader**

Wet ruimtelijke ordening, Crisis- en herstelwet, Algemene wet bestuursrecht.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

### Argumenten ten behoeve van de raad

#### 1. Vaststellen bestemmingsplan

Voorliggend Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1e herziening is zorgvuldig voorbereid. Belanghebbenden zijn geïnformeerd en Provincie en Waterschap zijn betrokken. Bovendien heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Deze 1e herziening herstelt de dubbelbestemming Waarde Archeologie. Bovendien zijn plaatselijk regels flexibeler gemaakt om de nu beoogde ontwikkelingen in goede banen te kunnen leiden met een maximum aan stedenbouwkundige kwaliteit. Voor het natuurinclusief bouwen is de puntentelling eerlijker gemaakt en het in stand houden is beter geborgd. Ook wordt het mogelijk om zonder procedure of administratieve last een gehandicaptenparkeerplaats toe te staan. Aangezien er geen sprake is van een toename van het aantal toegestane woningen en er geen sprake van is dat de situering van woningen dicht bij milieuhinderlijke bronnen plaatsvindt ten opzichte van het moederplan, zijn er geen nadere onderzoeken nodig. Hierbij kan worden gebruik gemaakt van de gegevens zoals die bij het moederplan zijn gebruikt. Dit geldt ook voor de ecologische onderzoeken.

#### 2. Geen exploitatieplan vaststellen

Op 22 mei heeft de gemeenteraad al ingestemd met de grondexploitatie voor dit plangebied. De kosten voor het opstellen en begeleiden van deze eerste herziening van het bestemmingsplan komen ten laste van deze grondexploitatie, waarvoor voldoende budget is gereserveerd.

#### 3. Het college machtigen

Voor het vaststellen van een exploitatie bij een wijziging ex artikel 6.12, eerste en tweede lid en artikel 3.6 lid 1 Wro stellen wij u voor om de bevoegdheid te delegeren aan het College, daar het College bevoegd gezag is voor het vaststellen van een wijzigingsplan.

#### 4. Vervroegd publiceren

Door de eerder genoemde ambtshalve wijziging 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 worden gesteld om de wijziging te beoordelen. Aan Gedeputeerde Staten zal worden verzocht om eerder te mogen publiceren, indien zij geen bezwaar hebben tegen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Aangezien er geen provinciaal belang in het geding is, is de verwachting dat het vervroegd publiceren geen problemen zal opleveren.

### **Ketenpartners/ participatie**

De provincie Overijssel en Waterschap Drents Overijsselse Delta hebben beide aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op dit ontwerpbestemmingsplan ingediend.

### **Financiële consequenties**

#### Geen exploitatieplan

Op 22 mei 2019 heeft u ingestemd met de grondexploitatie voor het plangebied. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn daarin begroot en worden hieruit bekostigd.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, zal de Provincie worden verzocht om in te stemmen met het vervroegd ter inzage leggen van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Het wordt voorts gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag. Daags na de inzageperiode treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij sprake is van beroep en schorsing.

## ONTWERP RAADSVOORSTEL

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

M.A. Kossen

R. König

### Bijlagen

1. Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, eerste herziening (toelichting, regels, verbeelding)

ONTWERP

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P400-VG01>

# Reactienota Zienswijzen

Ontwerp Chw Bestemmingsplan  
Tuinen van Zandweerd, 1<sup>e</sup> herziening  
Gemeente Deventer

Gemeente Deventer  
Juli 2021

## INHOUDSOPGAVE

1	<b>INLEIDING</b> .....	3
	ZIENSWIJZEN.....	3
	LEESWIJZER.....	3
2	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN</b> .....	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN.....	4
	AMBTSHALVE AANPASSING.....	4



# 1 INLEIDING

## Zienswijzen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 18 mei 2021 besloten in te stemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp Chw Bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1<sup>e</sup> herziening. Het ontwerp Chw bestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken van donderdag 27 mei 2021 tot en met woensdag 7 juli 2021 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 en artikel 6.14 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Op dit ontwerp Chw bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

Gedurende de periode van inzage is echter een ambtshalve aanpassing wenselijk gebleken. Deze betreft het bieden van een afwijkingsmogelijkheid voor een gehandicaptenparkeerplaats.

## Leeswijzer

Hierna is beschreven welke ambtshalve aanpassing is opgenomen.

## 2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerp Crisis- en herstelwet Bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd, 1<sup>e</sup> herziening heeft ter inzage gelegen van 27 mei 2021 tot en met 7 juli 2021. Binnen deze termijn is géén zienswijze binnen gekomen.

### Ambtshalve aanpassing

Gedurende de inzagetermijn is naar aanleiding van vragen van geïnteresseerden gebleken dat het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd in het geheel geen eventuele gehandicaptenparkeerplaats op korte afstand tot de woning toelaat. Aangezien dit wel wenselijk kan zijn, is hiertoe bij recht een gehandicaptenparkeerplaats als uitzondering van het strijdig gebruik opgenomen, zodat in een dergelijk geval geen ruimtelijke procedure doorlopen hoeft te worden met de tijd en kosten die daar bij horen.

In artikel 4.4.3. "Strijdig gebruik" wordt aan sub b een nieuw sublid 3 toegevoegd, luidend als volgt:

- 3. het gronden betreft, waarop een gehandicaptenparkeerplaats is toegelaten.*

Aangezien hiertoe een uitweg naar een tuinpad nodig is, is aan artikel 4.4.3. sub c een nieuw sublid 3 toegevoegd:

- 3. waarop een gehandicaptenparkeerplaats is toegelaten.*

Voor een gehandicaptenparkeerplaats is verharding nodig en zelfs voor een pad (met het oog op rolstoelgebruik) wellicht ook. Om die reden is aan artikel 4.4.3. sub d toegevoegd:

*" met dien verstande dat;*

- 1. voor een perceel waarop een gehandicaptenparkeerplaats is toegelaten, geldt dat het voor meer dan 55% verharden van het bouwperceel tot strijdig gebruik wordt gerekend;"*

In de toelichting wordt hierover het volgende opgenomen:

In hoofdstuk 1, paragraaf 1 "Algemeen" wordt de volgende passage toegevoegd:

*7. Het moederplan bevat geen mogelijkheid om een gehandicaptenparkeerplaats in de directe nabijheid van een woning toe te staan. Aangezien in de Tuinen van Zandweerd juist niet het algemene parkeerbeleid van Deventer geldt, zijn ook de daarin opgenomen beleidsregels hier niet van toepassing. Om een gehandicaptenparkeerplaats bij een woning toe te willen staan zou buitenplans afgeweken moeten worden, met bijbehorende kosten. Om dit te voorkomen, is een gehandicaptenparkeerplaats uitgezonderd van strijdig gebruik.*

In Hoofdstuk 3, paragraaf 6 van de toelichting wordt het volgende hierover opgenomen:

*Deze eerste herziening bevat ten opzichte van het moederplan een aanpassing, Parkeren op eigen erf is in beginsel aangemerkt als strijdig gebruik en uit nadere afstemming is gebleken dat het zonder ruimtelijke procedure mogelijk zou moeten worden om een gehandicaptenparkeerplaats toe te staan op eigen erf.*

*In het moederplan is geregeld dat parkeren alleen geclusterd op de openbare parkeerterreinen is toegestaan en dat er geen inrit en/of oprit is toegestaan op eigen erf. Dit is in lijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten van een relatief groene tuinstad en het duurzame karakter van de wijk. Twee uitzonderingen zijn hierop mogelijk: voor gestapelde woningen en bij een gezondheidspraktijk aan huis. Voor gehandicaptenparkeren was nog geen uitzondering opgenomen. Dat is wel wenselijk, want anders komen gehandicaptenparkeerplaatsen enkel op de parkeerclusters terecht. De afstand tot een woning kan tientallen meters bedragen, wat voor gehandicapten mogelijk problematisch is.*

*In het moederplan is afgeweken van het Deventer parkeerbeleid, zijnde de 'Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer' (2015) en de 'Nota parkeernormen 2013'. Elders in Deventer is het beleid is om zo veel mogelijk op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien. Bij aanvragen voor (kentekengebonden) gehandicaptenparkeren gaat het normaliter dus altijd om een plaats in openbaar gebied. Bij de beoordeling van die aanvragen blijft het bestemmingsplan buiten spel, want parkeren was daar in het bestemmingsplan al rechtstreeks toegestaan.*

*Dat is anders bij het Chw bestemmingsplan Tuinen van Zandweerd; het parkeren op eigen erf, ook al is het een gehandicaptenparkeerplaats, valt volgens het moederplan onder strijdig gebruik. Het doorlopen van een buitenplanse afwijkingsprocedure brengt kosten met zich mee voor aanvrager, wat gelet op de kwetsbare doelgroep niet gepast is. Ook een binnenplanse afwijkingsprocedure leidt tot kosten en levert een gecompliceerde regeling. Er is dan ook voor gekozen om gehandicaptenparkeren in het bestemmingsplan bij recht toe te laten, door het als uitzondering op te nemen in de regels voor strijdig gebruik.*

*In artikel 7 "Woongebied" is het geclusterd parkeren toegestaan. In artikel 7 lid 4 (specifieke gebruiksregels van de bestemming Woongebied) is voorgeschreven dat parkeren op erf onder strijdig gebruik valt. In relatie hiermee geldt dit ook voor het hebben van een inrit met een breedte van meer dan 1 m én het verharden van het perceel met meer dan 50%. Kortom: parkeren mag alleen op de centrale parkeerterreinen en niet op eigen erf.*

*Bij wijze van uitzondering wordt het mogelijk om een parkeerplaats op eigen kavel te maken, maar uitsluitend als de eigenaar in bezit is van een gehandicaptenparkeerkaart als rijder en op naam. Het is aan de eigenaar om een inrit aan te vragen en zelf de parkeerplaats aan te leggen. Als de woning wordt verkocht of de parkeerkaart wordt opgeheven, moet de eigenaar zelf de haag herstellen en kan er dus niet meer worden geparkeerd.*

*Deze gehandicaptenparkeerplaats wordt toegelaten op particuliere grond. Die particuliere grond staat vervolgens voor een ieder (met gehandicaptenparkeerkaart) open om te gebruiken, maar is niet "openbaar". Een vergelijking kan worden gemaakt met het parkeerterrein van het ziekenhuis en waar de wegenverkeerswet van toepassing is. In het verkeersbesluit wordt opgenomen dat de gehandicaptenparkeerplaats vervalt op het moment dat de bewoner is overleden of niet meer in het bezit is van een gehandicaptenparkeerkaart.*

*Een gehandicaptenparkeerplaats zal in ieder geval niet verder dan 100m mogen liggen van de woning. Dit is namelijk een voorwaarde om voor een gehandicapten parkeerkaart in aanmerking te komen.*

Aan artikel 4.2.2. van de bestemmingsplantoelichting wordt een punt 7 toegevoegd, die luidt als volgt:

**7. Afwijkingsmogelijkheid gehandicaptenparkeren**

*In artikel 7 lid 4 (strijdig gebruik) is opgenomen dat het in beginsel niet is toegestaan op eigen erf te parkeren met uitzondering voor gestapelde woningen en voor een gezondheidspraktijk. Voorts is geregeld dat de breedte van een inrit maximaal 1 meter mag bedragen en dat het bouwperceel voor ten hoogste 50% verhard mag worden. Hierdoor is parkeren enkel mogelijk in de daarvoor beoogde geclusterde parkeervoorzieningen. Er bestond geen mogelijkheid om af te wijken voor gehandicaptenparkeren. Derhalve zijn subleden toegevoegd om gehandicaptenparkeren uit te zonderen van het strijdig gebruik. Bij een toetsing op het bestemmingsplan behoeft hierdoor geen toepassing te worden gegeven aan een binnenplanse of buitenplanse afwijkingsbevoegdheid. Uiteraard dient wel aan de andere voorwaarden voor een gehandicaptenkaart en - plaats te worden voldaan.*

**Conclusie:**

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is sprake van een ambtshalve wijziging om een gehandicaptenparkeerplaats bij een woning toe te kunnen staan.