

## **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 wele 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 ontwikkelingssnelheid 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 m<sup>2</sup> voor vrijstaande woningen en voor twee-onder-één-kap woningen gelegd ca. 600 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 Elkendal. Door herijking van de plannen is deze grondexploitatie aangepast aan een aangepaste uitgiftesnelheid 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



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



# Reactienota Eikendal 2014

Bestemmingsplan 'Eikendal 2014'  
Beeldkwaliteitplan 'Eikendal'

Gemeente Deventer  
April 2014

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
	1.1 ZIENSWIJZEN.....	3
	1.2 LEESWIJZER .....	4
<b>2</b>	<b>ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....</b>	<b>5</b>
	2.1 INGEDIENDE ZIENSWIJZEN .....	5



# 1 INLEIDING

## Zienswijzen & Inspraak

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 25 februari 2014 besloten het ontwerp bestemmingsplan Eikendal 2014 en het ontwerp beeldkwaliteitplan Eikendal ter inzage te leggen. Deze plannen hebben van donderdag 6 maart tot en met woensdag 16 april 2014 ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend en tegen het beeldkwaliteitplan zijn 3 inspraakreacties ingediend. Daarnaast is 't Oversticht om advies gevraagd over het ontwerp beeldkwaliteitplan.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen/inspraak ten aanzien van bovengenoemde plannen.

De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan is op punten wel gewijzigd naar aanleiding van inspraak. Ook zijn er in het bestemmingsplan enkele ambtelijke wijzigingen aangebracht in verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

### Wijzigingen in de regels

1. *Artikel 2.2 is toegevoegd, een begripsbepaling ten behoeve van 'de afstand tot de achter bouwperceelsgrens'. Dit artikel moet zorgen voor een eenduidige uitleg van de minimale bouwafstand van hoofdgebouwen tot de achter bouwperceelsgrens. Dit om het groene karakter te waarborgen.*
2. *In diverse artikelen zijn afstanden opgenomen ten behoeve van minimale maten tot de bouwperceelsgrenzen. Op sommige plekken werd bijvoorbeeld alleen van de 'zijdelingse perceelsgrens' gesproken. In deze gevallen is daarvan bouwperceelsgrens gemaakt.*
3. *In de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' is onder artikel 6.1 'tuinen' toegevoegd. Als in de praktijk door meetfouten of iets andere kaveluitgifte de grens tussen de woon en verkeersbestemming niet overeenkomt met de werkelijkheid, is geen volledige herziening van het bestemmingsplan nodig. Dit was bijvoorbeeld wel nodig in de Wijtenhorst.*
4. *In artikel 8.2.2 is onder 'e' de regel toegevoegd dat de minimale kavelmaat 1500 m<sup>2</sup> moet bedragen om een woning te kunnen bouwen. Hiermee wordt een minimale maat opgenomen voor de kavelgrootte in noord.*
5. *In artikel 8.4.1 onder e zijn de bouwmogelijkheden voor speelvoorzieningen verwijderd. De oppervlakte en bouwmogelijkheid kwam overeen met de mogelijkheden die passen in de openbare ruimte. Voor tuinen blijft de mogelijkheid bestaan om speelvoorzieningen van niet meer dan 2 m te realiseren (bouwwerken, geen gebouw zijnde).*
6. *In artikel 9.1 werd verwezen naar een afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van zorgwoningen in 8.4.1. Dit is gewijzigd in 9.4.1.*
7. *In artikel 9.1 was 'groenvoorzieningen' twee keer opgenomen. De tweede is verwijderd.*
8. *In artikel 9.2.2 was onder e en f hetzelfde geregeld. 'e' is verwijderd.*
9. *In artikel 9.2.3 was geregeld dat bijgebouwen gebouwd konden worden op het bouwvlak en/of de zone 'bijgebouwen'. In de bestemming Woongebied is geen zone voor bijgebouwen opgenomen. Dit deel van het artikel is dan ook overbodig en verwijderd.*

### Wijzigingen op de plankaart (verbeelding)

Op de plankaart zijn geen wijzigingen doorgevoerd.

### Wijzigingen in de toelichting

Het stedenbouwkundig plan, waar het beeldkwaliteitplan onderdeel van uitmaakt, is naar aanleiding van inspraak op punten aangepast. De bijlage is vervangen voor het aangepaste stedenbouwkundige plan.

### **Wijzigingen en aanvullingen in het stedenbouwkundige en beeldkwaliteitplan**

Naar aanleiding van de inspraakreacties en overleg met de adviesraad welstand is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan op een aantal punten gewijzigd en aangevuld.

1. *Naar aanleiding van de reacties van inspreker 1 en 3 is in het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan opgenomen dat ook op de grenzen met bestaande percelen zoals het perceel aan de Schuurmansweg 1 een groene afscheiding in de vorm van een haag wenselijk is. Dit is als principe beschreven op pagina 8 (Lommerrijke en gevarieerde woonstraten), weergegeven in de tekening op pagina 24 en in de beeldkwaliteitscriteria onder "plaatsing" (laatste bullit) op pagina 25.*
2. *Naar aanleiding van de reactie van inspreker 2 is de doorsnede van het profiel van de Molenweg duidelijker en in groter verband weergegeven, waardoor de afmetingen van bestaand en nieuw openbaar groen duidelijker worden en de afstanden tussen bestaande en nieuwe woningen tot de Molenweg duidelijker worden.*
3. *Naar aanleiding van de reactie van inspreker 4 (adviesraad Welstand) is in het beeldkwaliteitplan op pagina 23 het centrale thema voor de beeldkwaliteit: "dorps villapark" explicieter beschreven.*

### **Leeswijzer**

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan Eikendal 2014 en inspraak op het ontwerp beeldkwaliteitplan Eikendal. Per zienswijze/inspraakreactie is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (*cursief* weergegeven).

## 2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

### Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eikendal 2014' heeft ter inzage gelegen van donderdag 6 maart tot en met woensdag 16 april 2014. Binnen deze termijn zijn zienswijzen binnen gekomen.

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

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

### Reclamant 1

#### Samenvatting zienswijze

- a) De gemeente zou ook aandacht moeten schenken aan de inrichting van de openbare ruimte, ook al vóór bebouwing is gerealiseerd. Ervaringen in het noordelijk deel van het plangebied zijn niet gunstig. Er lijken geen regels en nauwelijks toezicht. Ongewenste activiteiten als (gedeeltelijke) afzetting van straten voor motorrijlessen, racende auto's, scooters met geluidsinstallaties, vervuiling en geluidshinder door op verkeerde plek geplaatste banken vinden ongehinderd plaats. Hier zou overleg met bewoners tot verbetering kunnen leiden.
- b) Door de intensievere bebouwing/bewoning heeft dit gevolgen voor verkeer (toenemende drukte, stank, fijnstof, lawaai) en milieu.
- c) De verstedelijking en versterking van het dorp Diepenveen wordt versterkt. De gemeente stelt een financiële ramp uit, maar er is geen garantie dat die ook kan worden voorkomen. Nog verdere aanpassingen betekent het eind van een aanbod van een 'exclusief woonmilieu'.

#### Beantwoording:

- a) *Er zijn diverse signalen ontvangen dat in het noordelijk deel van Eikendal op de aangelegde wegen zonder opgerichte woningen, activiteiten plaatsvinden die niet altijd toegestaan zijn. Als deze activiteiten plaatsvinden, wordt geadviseerd om dit te melden bij stadstoezicht/politie. Het bestemmingsplan maakt deze activiteiten niet mogelijk, wat betekent dat deze reactie geen invloed heeft op een eventuele verandering van het bestemmingsplan.*
- b) *In het zuidelijk deel van Eikendal zijn meer woningen voorzien dan in het oude plan. Dit betekent dat naar alle waarschijnlijkheid sprake is van een toename van verkeer. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar eventuele gevolgen voor de omgeving. Uit deze onderzoeken blijkt dat ondanks de mogelijke toename van bijvoorbeeld verkeer, er een goed woon- en leefklimaat aanwezig blijft.*
- c) *In 2012 en 2013 is in de gemeenteraad twee keer gesproken over de herijking van de plannen in Eikendal. De raad heeft daarbij gekozen om de plannen meer flexibel te maken en ook meer kleinere kavels (minimaal 800 m<sup>2</sup>) mogelijk te maken. Ook twee-onder-één-kapvilla's zijn mogelijk, op een totale kavel van minimaal 1200 m<sup>2</sup>. De flexibiliteit en het aanbod van ook kleinere kavels wordt gezocht in het deel ten zuiden van het centrale parkgebied. Hier mogen meer woningen komen, maar het groene karakter van de wijk moet wel behouden blijven. In het noordelijk deel is nadrukkelijk gekozen om zo weinig mogelijk te veranderen aan het bestaande planconcept. Maar wel flexibiliteit te vinden waar dat kan. Concreet betekent dat het woningaantal in het noordelijke deel niet toegenomen is.*

#### Conclusie:

De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

**Reclamant 2**  
Vereniging Landelijk Diepenveen  
Postbus 112  
7400 AC Deventer

#### Samenvatting zienswijze

- a) Dat het ontwikkelen van het project 1<sup>e</sup> fase Eikendal Zuid niet voldoet aan de oude voorwaarden waaronder de verklaring van geen bedenkingen door Gedeputeerde Staten gegeven is voor het bouwen op agrarische grond met natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- b) Dat er geen compensatie plaatsvindt voor de kleinere kavels in de vorm van meer openbaar groen en er dus een hogere bouwdichtheid en verstening van het gebied plaatsvindt.
- c) Dat de kleinere kavels, zonder meer openbaar groen ertussen, een dichtere bebouwing zal geven die zich verhoudt tot het open en groene karakter van de omgeving, alsmede de oorspronkelijke uitgangspunten voor het bebouwen van dit gebied.
- d) Dat de mate van flexibiliteit in de plannen (bijv. ontbreken kavelpaspoort) geen enkele garantie geeft voor het beschermen van de ruime en groene omgeving.

#### Beantwoording:

- a) *Het oorspronkelijke plan Eikendal paste niet in het destijds geldende provinciale beleid. Het gebied was aangemerkt als 'streekplanzone III', gericht op behoud en ontwikkeling van de huidige waarden; nieuwe ontwikkelingen waren onder voorwaarden mogelijk. In de provinciale afweging van destijds was de gekozen invulling een belangrijke voorwaarde tot medewerking van ontheffing van het provinciale beleid geweest. De gekozen invulling voorzag in handhaving van bestaande landschapselementen, de aanleg van een park en ruime kavels in het groen.*

*Het gewijzigde planconcept voor Eikendal (mn. zuid) blijft voorzien in de voorwaarden die destijds voor de provincie belangrijk waren. Bestaande bomen en houtwallen worden zo veel mogelijk ingepast/behouden, het park is aangelegd en blijft bestaan en de kavels blijven nog steeds ruim. In het zuidelijk deel wordt meer ruimte gegeven aan openbaar groen langs de wegenstructuur. Verder zijn de kavels in verhouding kleiner en is het bebouwingspercentage per kavel beperkt (30%). Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een kavel van 800 m<sup>2</sup>, in totaal 560 m<sup>2</sup> onbebouwd blijft. Ook is de minimale afstand tussen woningen 10 meter.*

- b) *Het is klopt dat de kavels minder groot worden in een deel van het plan Eikendal, namelijk in het zuidelijke deel. Ten aanzien van de stelling dat er geen compensatie plaatsvindt door meer openbaar groen te realiseren heeft de gemeente een ander beeld. Ten aanzien van compensatie kiest de gemeente voor een kwalitatieve benadering in plaats van een kwantitatieve benadering.*

*De opzet van de verkaveling met minder grote kavels is, zoals vertaald in het stedenbouwkundig plan, gekoppeld aan een fijnmazigere structuur van de openbare ruimte en substantieel meer ruimte voor groen in de straatprofielen. De voorgestelde nieuwe woonstraat in het zuidoostelijke deel van Eikendal biedt bijvoorbeeld ruimte aan 50% meer openbaar groen dan in het oorspronkelijke plan het geval was. Per saldo neemt de verhouding openbare ruimte logischerwijs ook toe. Belangrijker is echter dat hier voor een kwalitatieve benadering is gekozen: door vooral in het zuidelijke deel de groene kwaliteit, robuustheid en duurzaamheid van de openbare ruimte te vergroten ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Het groene beeld van het zuidelijke deel wordt voor een groot deel gedragen door het openbare groen. In feite is hiermee het groene karakter van Eikendal beter gegarandeerd dan wanneer dit karakter hoofdzakelijk door het groen van privé tuinen moet ontstaan. Bewoners hebben immers de vrijheid de kavel naar eigen inzicht in te richten. Daarnaast wordt door op de kavels bebouwingsafstanden ten opzichte van erfgronden vast te leggen gestuurd op ruime tuinen rondom de woningen.*

- c) *Ondanks de minder grote omvang van de kavels hebben deze nog steeds een forse omvang, die vergelijkbaar is met die van de ruim opgezette kavels langs bijvoorbeeld de Lindelaan en Schapekolkweg in de directe omgeving van Eikendal. In die zin sluit het verkavelings- en bebouwingsbeeld goed aan op dat van de omgeving. De bebouwingsdichtheid neemt ten*

opzichte van de oorspronkelijke plannen maar beperkt toe doordat een hoger bebouwingspercentage van de kavels mogelijk was. Het gehanteerde bebouwingspercentage is overigens aanzienlijk lager dan het percentage zoals dat in reguliere bestemmingsplannen (zoals 60% in bestemmingsplan Kom Diepenveen) wordt gehanteerd. Het is wenselijk om een bebouwingspercentage van 30% te hanteren om ook toekomstige bewoners met een vraag naar een gelijkvloerse woning (bijvoorbeeld een nulredenwoning) de mogelijkheid te bieden woonwensen in Eikendal te realiseren. Overigens kan met een bestemmingsplan beperkt gestuurd worden op bebouwingsoppervlakte, dit met het oog op de vele mogelijkheden die er zijn met betrekking tot vergunningvrije bouwwerken.

Eikendal wordt ruimtelijk gezien onderdeel van het bebouwde gebied van Diepenveen en vormt tegelijkertijd de overgang naar het landelijk gebied. De oorspronkelijk beoogde zichtlijnen en ecologische verbindingen blijven met dit plan in stand. Ook is er nog steeds sprake van ruime kavels bij een omvang vanaf circa 800 m<sup>2</sup> voor vrijstaande woningen en vanaf ca. 1.200 m<sup>2</sup> voor een twee-onder-kap villa's. Net zoals in het oorspronkelijke plan spelen de bestaande en nieuwe lanen, bestaande groenelementen en het centrale park hierbij een belangrijke rol en worden deze waarden gerespecteerd. Zoals reclamant terecht aangeeft waren deze aspecten voor de provincie eveneens zwaarwegend voor het verlenen van goedkeuring aan het oorspronkelijke bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft met het besluit om te komen tot een herijking in juni 2013 mede om die reden duidelijke kwalitatieve kaders meegegeven voor de stedenbouwkundige, juridisch-planologische uitwerking en beeldkwaliteit. De gemeente is er van overtuigd dat met het voortliggende bestemmingsplan recht wordt gedaan aan de overeengekomen uitgangspunten.

- d) In 2012 en 2013 is in de gemeenteraad twee keer gesproken over de herijking van de plannen in Eikendal. De raad heeft daarbij gekozen om de plannen meer flexibel te maken en ook meer kleinere kavels (minimaal 800 m<sup>2</sup>) mogelijk te maken. Ook twee-onder-één-kapvilla's zijn mogelijk, op een totale kavel van minimaal 1200 m<sup>2</sup>. De flexibiliteit en het aanbod van ook kleinere kavels wordt gezocht in het deel ten zuiden van het centrale parkgebied. Hier mogen meer woningen komen, maar het groene karakter van de wijk moet wel behouden blijven. In het noordelijk deel is nadrukkelijk gekozen om zo weinig mogelijk te veranderen aan het bestaande planconcept. Maar wel flexibiliteit te vinden waar dat kan. Een kavelpaspoort is eigenlijk niet veel meer dan een verzameling van regelgeving die bijvoorbeeld in het bestemmingsplan, maar ook in het beeldkwaliteitplan vastgelegd is. Door het opnemen van woonvlakken, is niet precies inzichtelijk waar de woningen straks gebouwd gaan worden. Wel zijn er in de regels minimale afstanden van de voorgevelrooilijn en de zijdelingse- en achterperceelsgrens opgenomen. Op deze manier is geregeld dat de afstand tussen woningen onderling een minimale afstand tot elkaar hebben. Op deze manier is invulling gegeven aan de flexibiliteit en wordt tegelijkertijd het groene karakter voldoende gewaarborgd.

Conclusie:

De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### Reclamant 3

Stichting De Molenboschen

p/a Molenweg 30

7431 BK Diepenveen

### Samenvatting zienswijze

- a) In het herijkte plan wordt geen extra openbaar groen ingeruimd als compensatie voor de toegenomen bouwdichtheid, mede doordat langs de wegen van huizen geen ruimte zal zijn voor bomen.
- b) Het groene karakter zal door de hogere bebouwingsdichtheid worden weggenomen.
- c) Ook de kerkuil in het naburige deel van Eikendal, die in het plan als teken van natuurvriendelijkheid is opgenomen, zal zich niet thuis voelen in deze omgeving.
- d) Dat economische motieven de oorspronkelijke ontheffing niet rechtvaardigt.
- e) Dat onvoldoende gelet wordt op het situeren van gebouwen ten opzichte van elkaar waardoor een massieve bebouwing kan ontstaan.
- f) Dat de plannen voor ontsluiting de mogelijkheid biedt tot, voor belanghebbenden, zeer belastende keuzes.

- g) Dat de mate van flexibiliteit in de plannen geen enkele garantie geeft voor het beschermen van de ruime en groene omgeving.
- h) Dat door op budgettaire gronden telkens inspelen op de korte termijn vraag in de woonwensen, de lange termijn vraag buiten beschouwing wordt gelaten.

*Beantwoording:*

- a) *In de stedenbouwkundige opzet van Eikendal is de verkaveling met minder grote (maar nog steeds ruime) kavels gekoppeld aan een fijnmazigere structuur van de openbare ruimte en substantieel meer ruimte voor groen in de straatprofielen. De voorgestelde nieuwe woonstraat in het zuidoostelijke deel van Eikendal biedt bijvoorbeeld ruimte aan meer openbaar groen dan in het oorspronkelijke plan het geval was. Ten aanzien van compensatie voor de toegenomen bebouwingsdichtheid kiest de gemeente voor een kwalitatieve benadering. Dit door vooral in het zuidelijke deel de groene kwaliteit, robuustheid en duurzaamheid van de openbare ruimte te vergroten ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Het groene beeld van het zuidelijke deel wordt voor een groot deel gedragen door het openbare groen. Door de brede groene bermen met ruimte voor bomen ontstaat de in het stedenbouwkundige plan beschreven rustige en samenhangende beeld van de openbare ruimte en de woonomgeving als geheel.*
- b) *Doordat het groene beeld in het zuidelijke deel van Eikendal voor een groot deel door de ruimer opgezette openbare ruimte gestalte krijgt is in feite het groene karakter van Eikendal beter gegarandeerd dan wanneer dit karakter hoofdzakelijk door het groen van privé tuinen moet ontstaan. Bewoners hebben immers de vrijheid de kavel naar eigen inzicht in te richten.*
- c) *In overeenstemming met de Wet Flora en fauna, met betrekking tot de Kerkuil, mag de functionaliteit van de vaste- rust of verblijfplaatsen niet aangetast worden. In de praktijk komt dit er voor Eikendal op neer dat er voldoende – en ook van voldoende kwaliteit – foerageergebied voorhanden moet blijven. Daartoe is een “Activiteitenplan Flora- en faunawet ruimtelijke ingrepen Het Eikendal 2014” opgesteld. In dit plan wordt omschreven welke maatregelen er getroffen worden om de functionaliteit van de vaste- rust of verblijfplaatsen te behouden. Maatregelen zijn bijvoorbeeld het beschikbaar houden foerageerterrein en de realisatie van nieuw foerageerterrein. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland beoordeeld de activiteitenplannen en verleend indien nodig ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet. Zij hebben de opgestelde aanpak goedgekeurd. Daarmee is duidelijk dat de Kerkuil geen enkele reden heeft om zich in de omgeving van het Eikendal niet thuis te voelen.*
- d) *Het oorspronkelijke plan Eikendal paste niet in het destijds geldende provinciale beleid. Het gebied was aangemerkt als ‘streekplanzone III’, gericht op behoud en ontwikkeling van de huidige waarden; nieuwe ontwikkelingen waren onder voorwaarden mogelijk. In de provinciale afweging van destijds was de gekozen invulling een belangrijke voorwaarde tot medewerking van ontheffing van het provinciale beleid geweest. De gekozen invulling voorzag in handhaving van bestaande landschapselementen, de aanleg van een park, ruime kavels in het groen.  
Het gewijzigde planconcept voor Eikendal (mn. zuid) blijft voorzien in de voorwaarden die destijds voor de provincie belangrijk waren. Bestaande bomen en houtwallen worden zo veel mogelijk ingepast/behouden, het park is aangelegd en blijft bestaan en de kavels blijven nog steeds ruim. In het zuidelijk deel wordt meer ruimte gegeven aan openbaar groen langs de wegenstructuur. Verder zijn de kavels in verhouding kleiner en is het bebouwingspercentage per kavel beperkt (30%). Dit betekent dat bijvoorbeeld bij een kavel van 800 m<sup>2</sup>, in totaal 560 m<sup>2</sup> onbebouwd blijft. Ook is de minimale afstand tussen woningen 10 meter.*
- e) *In het herijkte plan zijn geen bouwvlakken per perceel opgenomen. Hier is niet voor gekozen, om makkelijker te kunnen inspelen op woonwensen. De kavelgrootte kan hierdoor makkelijker aangepast worden op de vraag, maar wel met een minimale ondergrens. In de planregels is opgenomen dat woningen in het zuidelijke plandeel minimaal 5 m uit de voorgevelrooilijn moeten staan en minimaal 5 m van de zijdelingse perceelsgrens. De minimale afstand tot de achterperceelsgrens bedraagt 10 m. Op deze manier wordt de onderlinge situering gewaarborgd.*

- f) *In het zuidelijke plandeel is een aanduiding opgenomen om door het woongebied heen een weg te realiseren die een ontsluiting heeft op de Molenweg/Schuurmansweg. Dit is gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke ontsluiting. Dit komt omdat door een toename van het aantal woningen in dit plangebied, een andere ontsluiting nodig is om tegelijk ook nog te kunnen voorzien in een logische verkaveling. Dit in het licht dat in het zuidelijk deel ook de mogelijkheid geboden wordt om kleinere kavels aan te bieden. Op dit moment is de verwachting dat de ontsluiting van dit gebied globaal uitkomt tegenover de begraafplaats aan de Molenweg. Zo is de gedachte nu, met een bepaalde verkaveling in gedachte hebbende. Maar door ook ruimte te bieden in Eikendal voor bijzondere woonwensen (hele grote kavel), kan het zo zijn dat de verkaveling en de ontsluiting toch anders komt te liggen dan nu gedacht. Daarom is de keuze gemaakt deze globaal op te nemen. De mogelijkheid tot hinder blijft beperkt, omdat deze slechts tegenover enkele woningen kan komen te liggen.*
- g) *Zie e).*
- h) *In 2012 en 2013 is in de gemeenteraad twee keer gesproken over de herijking van de plannen in Eikendal. De raad heeft daarbij gekozen om de plannen meer flexibel te maken (waar mogelijk) en ook meer kleinere kavels (minimaal 800 m<sup>2</sup>) mogelijk te maken. Ook twee-onder-één-kapvilla's zijn mogelijk op een totale kavel van minimaal 1200 m<sup>2</sup>. De flexibiliteit en het aanbod van ook kleinere kavels wordt gezocht in het deel ten zuiden van het centrale parkgebied. Hier mogen meer woningen komen, maar het groene karakter van de wijk moet wel behouden blijven. In het noordelijk deel is nadrukkelijk gekozen om zo weinig mogelijk te veranderen aan het bestaande planconcept. Hoewel gekozen is voor een aangepast planconcept, wordt er wel gekozen voor behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Kortom, wonen in een zo groen mogelijke omgeving met behoud van bestaande landschapselementen als uitgangspunt. In het aanbod dat hiermee op de markt wordt gebracht, wordt met name in het noordelijk gedeelte vastgehouden aan het bestaande aanbod waar nog ruimte is voor 36 nieuwe villa's op zeer ruime kavels. Gezien het uitgiftetempo van afgelopen jaren is de verwachting dat dit aanbod voor de komende jaren ruim voldoende is. In het zuidelijk gedeelte wordt met name ingespeeld op meer flexibiliteit, maar nog steeds aan de bovenkant van de woningmarkt. De verwachting is dat het totale Eikendal nog tot circa 2030 in ontwikkeling is, waarmee gesproken kan worden voor een aanbod ook voor de langere termijn.*

**Conclusie:**

De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

# 3 Inspraak ontwerp beeldkwaliteitplan

## Ingediende inspraakreacties

Het ontwerp beeldkwaliteitplan 'Eikendal' heeft ter inzage gelegen van donderdag 6 maart tot en met woensdag 16 april 2014. Binnen deze termijn zijn inspraakreacties binnen gekomen.

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

Hierna zijn de inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

### Inspreker 1

#### Samenvatting inspraakreactie

- a) De begrenzing tussen het perceel Schuurmansweg 1 en het nieuw te realiseren woongebied zou moeten worden gemarkeerd. Bijvoorbeeld door een duidelijke greppel of aangesloten begroeiing.
- b) Openbaar groen tussen het zandtracé en het perceel Schuurmansweg 1 wordt momenteel niet onderhouden. Inspreker vraagt om aanpak van dit punt
- c) De toegangsweg (Paalmansdijk) vanaf de Molenweg het woongebied in, gaat recht op woonkamer van inspreker af, met de nodige hinder van (auto)verlichting.

#### Beantwoording:

- a) *De wens om de begrenzing tussen het perceel Schuurmansweg 1 en de nieuw te realiseren kavels middels een eenduidige en landschappelijke / groene afscheiding vorm te geven wordt door de gemeente onderschreven. De gemeente stelt voor om deze begrenzing eenduidig middels een beukenhaag aan te geven / te markeren. Dit zullen we opnemen in de criteria van het beeldkwaliteitplan. De haag zal door de gemeente aangeplant worden, door middel van een separate overeenkomst(en) (het beeldkwaliteitplan is hiervoor niet het juiste juridische instrument) zullen afspraken over het beheer van deze haag worden vastgelegd.*
- b) *Dit is een terecht aangekaart punt. Tot nu toe werd dit gedeelte nog niet onderhouden omdat dit gedeelte nog niet formeel in beheer is genomen. De gemeente zal in overleg treden met de inspreker over de wijze van onderhoud. Mogelijkheid is dat dit gedeelte in het beheer van het park betrokken wordt. Overigens heeft deze reactie geen gevolgen voor het beeldkwaliteitplan.*
- c) *Deze reactie heeft in feite meer betrekking op het bestemmingsplan dan op het beeldkwaliteitplan, aangezien het over de ligging van de weg gaat. De ligging van de Paalmansdijk is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet gewijzigd. In die zin wordt er met bestemmingsplan en stedenbouwkundige plan geen voorstel gedaan dat nadelige effecten voor de inspreker heeft ten opzichte van de al in het vigerende plan aangegeven ligging van de Paalmansdijk. Daarnaast zijn de effecten van lichthinder door autolichten zeer gering doordat het licht onderbroken zal worden door de aanwezige begroeiing in de zone tussen de Paalmansdijk en de woning van de inspreker.*

#### Conclusie:

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het beeldkwaliteitplan aangepast en wordt aangegeven dat ook tussen de nieuwe kavels en het perceel Schuurmansweg 1 een beuken- of meidoornhaag als erfafscheiding wordt aangebracht. De overige reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.



## Inspreker 2

### Samenvatting inspraakreactie

Ten aanzien van het gedeelte ten zuiden van het park het volgende:

- a) De gepresenteerde schetsen van hoe het eruit zou komen te zien geven volgens de inspreker een wat vertekend beeld, gezien er minder bebouwing op staat aangegeven dan straks in de maximale situatie wordt uitgegeven.
- b) Volgens de inspreker is het erg lastig in te schatten hoever de bebouwing uit het openbare groen langs de aangrenzende molenweg komt te liggen. Belangrijk voor het beeld lijkt me dat dit minimaal vergelijkbaar moet zijn met de afstand tot de al bestaande bebouwing aan de Molenweg.
- c) Volgens de inspreker is onduidelijk wat de animo is voor dergelijke woningen. De inspreker vraagt zich af of het mogelijk is investeringen in bouwrijp maken stapgewijs te kunnen doen, en vraagt zich af of dit verstandige investeringen zijn.
- d) De inspreker verzoekt om ook breder te kijken naar de maatschappelijke waarde van deze plek in verhouding tot de realisatie van woningen. De maatschappelijke waarde zit volgens de inspreker onder meer in het zichtbare groen voor gezondheid en welzijn van kinderen, bewoners en recreanten.
- e) Volgens de inspreker wordt er met dit plan voor Eikendal minder waarde gehecht aan de verhouding groen en bebouwing dan in het oorspronkelijke plan het geval was. Het ruimtelijke en groene gevoel van dit stuk Diepenveen zou daarmee fundamenteel veranderen. Volgens de inspreker zijn er geen aanpassingen voorzien in het openbaar groen om het groene karakter te behouden. Evenmin kan er volgens de inspreker vanuit worden gegaan dat toekomstige bewoners op eigen initiatief het eigen terrein groen inrichten.
- f) Volgens de inspreker zal er veel meer bebouwd en verhard terrein zijn dan eerder was voorzien. Dit zal mogelijk problemen opleveren ten aanzien van de hemelwaterafvoer. Het huidige rioleringsstelsel kan dit lastig opvangen. Bouwen op de hoek Schuurmansweg-Molenweg is volgens inspreker een probleem, omdat dit een gedempte poel is.

### Beantwoording:

- a) *In het stedenbouwkundige plan is aangegeven dat het om voorbeelduitwerkingen gaat, in die zin is er dus geen sprake van een vertekende weergave maar van een reëel mogelijk beeld. Overigens zijn er (op pagina 20 van het stedenbouwkundige plan) ook voorbeeldverkevelingen weergegeven die invullingen laten zien met een combinatie van vrijstaande en twee-onder-één-kap villa's.*
- b) *De afstand tussen de voorgevel van de bestaande bebouwing en dichtstbijzijnde rand van de verharding van de Molenweg varieert tussen ca. 12 meter (tpv Molenweg 57) en ca. 17 meter (tpv Molenweg 65). De afstand tussen de voorgevel van de nieuwe bebouwing en dichtstbijzijnde rand van de verharding van de Molenweg bedraagt ca. 19 meter. Aan de zijde van de nieuwe bebouwing krijgt de strook openbaar groen een breedte van ca. 12 meter, aan de zijde van de bestaande bebouwing langs de Molenweg heeft de strook openbaar groen een breedte van ca. 4,5 meter. De afstand van de nieuwe bebouwing ten opzichte van de Molenweg is dus groter dan die van de bestaande bebouwing ten opzichte van de Molenweg. Ook is de breedte van het openbaar groen aan de zijde van de nieuwe bebouwing substantieel breder dan de breedte van het openbaar groen aan de zijde van de bestaande bebouwing. Dit is ook essentieel omdat er aan de zijde van Eikendal ruimte voor een brede greppel moet zijn.*
- c) *Bij de ontwikkeling van het zuidelijk deel van Eikendal wordt uitgegaan van een uitgifte tempo van circa 4-5 woningen per jaar. De uitvoering van het bouwrijp maken wordt indien mogelijk hier met een gefaseerde uitvoering op afgestemd. Niet alle werkzaamheden kunnen gefaseerd uitgevoerd worden.*
- d) *Ten aanzien van het karakter of waarde van de plek zullen er veranderingen optreden ten opzichte van de huidige situatie. Bepaalde waarden blijven onverminderd in stand, zoals de monumentale bomenlanen rondom Eikendal. Daarnaast zijn of worden nieuwe waarden toegevoegd zoals het park en nieuwe lanen rondom dit park. Door paden en wegen wordt het gebied toegankelijk en beter ontsloten. Daarnaast ziet de gemeente het creëren van een bijzondere en unieke woonomgeving met ruimte voor particulier opdrachtgeverschap ook als een belangrijke toegevoegde waarde.*
- e) *In het oorspronkelijke planconcept voor Eikendal is vastgelegd dat het groene karakter van Eikendal ontstaat door de bestaande en nieuwe bomenlanen, de inpassing van bestaande groenelementen, het centrale park en ruime kavels voor woningen. In het noordelijk deel van*

*Eikendal blijft de stedenbouwkundige uitwerking hiervan ongewijzigd. De flexibiliteit wordt hier vergroot, de verhouding bebouwing – kavel en de verhouding openbare ruimte en privé ruimte (tuinen/kavels) blijft gelijk. In het zuidelijke deel van Eikendal is er ook flexibiliteit met betrekking tot de verkaveling. De verkaveling biedt plek aan nog steeds ruime kavels (maar minder groot dan in het noordelijke deel). De omvang van de kavels is vergelijkbaar met die van de ruim opgezette kavels langs bijvoorbeeld de Lindelaan en Schapekolkweg in de directe omgeving van Eikendal. In die zin sluit het verkavelings- en bebouwingsbeeld goed aan op dat van de omgeving. De gemeente is er daarmee van overtuigd dat ook de nieuwe opzet voor Eikendal goed aansluit op het ruimtelijke en groene karakter van dit deel van Diepenveen.*

*De stedenbouwkundige opzet in het zuidelijke deel van Eikendal is gekoppeld aan een fijnmazigere structuur van de openbare ruimte en substantieel meer ruimte voor groen in de straatprofielen. De voorgestelde nieuwe woonstraat in het zuidoostelijke deel van Eikendal biedt bijvoorbeeld ruimte aan meer openbaar groen dan in het oorspronkelijke plan het geval was. Ten aanzien van compensatie voor de toegenomen bebouwingsdichtheid kiest de gemeente voor een kwalitatieve benadering. Dit door vooral in het zuidelijke deel de groene kwaliteit, robuustheid en duurzaamheid van de openbare ruimte te vergroten ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Het groene beeld van het zuidelijke deel wordt voor een groot deel gedragen door het openbare groen. Door de brede groene bermen met ruimte voor bomen ontstaat de in het stedenbouwkundige plan beschreven rustige en samenhangende beeld van de openbare ruimte en de woonomgeving als geheel. Het groene karakter wordt in het zuidelijke deel van Eikendal voor een belangrijk deel gedragen door de openbare ruimte. Het groene karakter is daardoor ook duurzamer en robuuster vastgelegd. Door de ruime maat van de kavels is het nog steeds zeer aannemelijk dat ook de tuinen rondom de woningen een groen karakter krijgen die bijdragen aan het groene beeld. In Eikendal hebben bewoners overigens de vrijheid om, binnen de regelgeving (van oa bestemmingsplan en woningwet) de kavels naar eigen inzicht in te richten.*

- f) *Zoals aangegeven in het bestemmingsplan geldt voor hemelwater het uitgangspunt dat dit op eigen terrein en binnen het plangebied geïnfiltreerd wordt. Er is geen sprake van dat dit op het bestaande rioolstelsel wordt afgewenteld. Op de kavels is uitgaande van het bebouwingspercentage van 30%, ca. 60 m<sup>2</sup> terreinverharding en een kaveloppervlakte van 800 m<sup>2</sup> ca. 500 m<sup>2</sup> beschikbaar voor de infiltratie op eigen perceel. Dat is ruim voldoende om hierin te kunnen voorzien. Met betrekking tot hemelwater op de openbare verhardingen bieden de groene bermen voldoende ruimte voor infiltratie. De inspreker wijst op de voormalige poel in de hoek Schuurmansweg-Molenweg. Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven worden de kavels opgehoogd om voldoende drooglegging te kunnen realiseren en de daarmee de kavels geschikt te maken voor woningbouw, ook op de locatie van de voormalige poel. Door de komst van woningbouw en verhardingen moet compensatie door middel van extra waterberging in het plangebied van Eikendal gecreëerd worden. De ruimte voor compensatie (24.000 m<sup>3</sup>) wordt gevonden in het centrale park en de watergangen langs de Kieftenweg en Molenweg. Hiertoe wordt onder meer in het zuidelijke deel van Eikendal de bestaande greppel langs de Molenweg (vanaf de voormalige poel) verbreed en dieper gemaakt. Een en ander is met het oog op de aangepaste plannen ook afgestemd met het Waterschap Groot Salland.*

#### **Conclusie:**

De inspraakreactie vormt gedeeltelijk aanleiding tot een aanvulling in het stedenbouwkundige plan. Naar aanleiding van de inspraakreactie zal in het principeprofiel van de Molenweg de maatvoering duidelijker worden aangegeven. De overige reacties hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

### Inspreker 3

#### Samenvatting inspraakreactie

- a) Er moet in het gebied van Eikendal zuid (hoek Molenweg, Schuurmansweg) moet een robuuste haag komen te staan tussen het nieuwe woongebied en de bestaande boerderij aan de Schuurmansweg 1.
- b) Voor deze haag moet in een onderhoudsverplichting worden voorzien

#### Beantwoording:

- a) *De gemeente is met de inspreker eens dat de begrenzing tussen het perceel Schuurmansweg 1 en de nieuw te realiseren kavels middels een eenduidige en landschappelijke / groene afscheiding vorm gegeven moet worden. De gemeente stelt voor om deze begrenzing eenduidig middels een beukenhaag aan te geven / te markeren. Dit zullen we opnemen in de criteria van het beeldkwaliteitplan.*
- b) *De gemeente heeft net als de inspreker de wens om er voor te zorgen dat de haag langdurig en mooi in stand blijft. De haag zal door de gemeente aangeplant worden, door middel van een separate overeenkomst(en) (het beeldkwaliteitplan is hiervoor niet het juiste juridische instrument) zullen afspraken over het beheer van deze haag worden vastgelegd. Ook zal de gemeente in overleg met de eigenaren van Schuurmansweg 1 bepalen waar deze haag aangeplant kan worden.*

#### Conclusie:

Naar aanleiding van de inspraakreactie wordt het beeldkwaliteitplan aangepast en wordt aangegeven dat ook tussen de nieuwe kavels en het perceel Schuurmansweg 1 een beuken- of meidoornhaag als erfafscheiding wordt aangebracht.

### Inspreker 4

't Oversticht

Adviesraad welstand

Postbus 531

8000 AM Zwolle

#### Samenvatting inspraakreactie:

De adviesraad welstand is gevraagd te adviseren over de inhoud en de praktische bruikbaarheid van het beeldkwaliteitplan. Het document is besproken in de vergadering van 13 februari 2014. De adviesraad concludeert dat het concept beeldkwaliteitplan in grote lijnen goed werkbaar is, maar op enkele punten kan worden verbeterd.

- a) De adviesraad constateert dat de in het beeldkwaliteitplan opgenomen welstandscriteria nog te veel als eisen zijn geformuleerd, maar dat de impliciet uit de tekst opdoemende bedoeling, een (dorpse) villabuurt, te weinig onder woorden wordt gebracht.
- b) De adviesraad pleit er dan ook voor het aantal regels te verminderen, maar wel explicieter in te zetten op het thema "dorpse villabouw". Aan de hand van dit thema en een aantal globaler opgestelde criteria kan veel vrijheid worden geboden in architectuurstijl en eigen wensen en kan de adviesraad toch goede sturing geven aan de plannen, zodat de gewenste beeldambitie in de wijk wordt gerealiseerd.
- c) Verder wordt geopperd de secretaris van de adviesraad te laten participeren in het begeleidingsteam om zodoende op inspirerende wijze de belangstellenden te begeleiden naar een goed resultaat.

#### Beantwoording:

- a) *Naar aanleiding van dit advies zullen we in de tekst van het beeldkwaliteitplan nader ingaan op het centrale thema van het beeldkwaliteitplan: namelijk het laten ontstaan van een dorpse villabuurt. Eikendal ligt op de overgang van het dorp Diepenveen en het buitengebied. Eikendal en de bebouwing daarvan heeft verwantschap met die van de omliggende buurten van Diepenveen. De bebouwing heeft eerder een dorps dan een landelijk karakter. De villa's krijgen een sterk autonoom / solitair karakter. Thema's als symmetrie en statigheid zijn herkenbaar in de bebouwing, echter steeds met een dorpse uitstraling. Zichtbare duurzaamheid in de architectuur wordt in Eikendal eveneens toegejuicht.*

- b) Het thema dorpse villabouw wordt explicieter beschreven in het beeldkwaliteitplan. In beperkte mate kunnen minder regels / welstandscriteria beschreven worden, maar we hechten er toch aan om naast het thema ook middels de criteria op voorhand aan initiatiefnemers duidelijkheid en een aantal meer objectieve inspiratiebronnen mee te kunnen geven. De systematiek van de geformuleerde welstandscriteria sluit daarmee goed aan op die in de welstandsnota.*
- c) De gemeente vindt het van belang dat de inhoud en systematiek van het beeldkwaliteitplan los staat van de wijze van bouwplanbegeleiding, het beeldkwaliteitplan moet vooral voor initiatiefnemers voldoende duidelijkheid bieden. Vanuit het project en kaveluitgifte zal nog nader bepaald worden op welke wijze welstand vroegtijdig kan adviseren met betrekking tot bouwplannen, ook omdat deze advisering van belang kan zijn voor initiatiefnemers. De huidige mogelijkheid van een aanvraag preadvies ten aanzien van het aspect welstand hoort daar vanzelfsprekend ook bij. De beschrijving van de wijze van advisering wordt overigens niet vastgelegd in het beeldkwaliteitplan.*

**Conclusie:**

Het advies van de adviesraad welstand wordt gedeeltelijk overgenomen. In het beeldkwaliteitplan wordt het thema "dorps villapark" explicieter beschreven. De welstandscriteria blijven grotendeels ongewijzigd, het criterium over de "hoofdvorm herkenbaar houden, toegevoegde elementen....." wordt verwijderd aangezien daarmee te veel op een concreet beeld wordt gestuurd.