

## RAADSBESLUIT

<b>Onderwerp</b>	Bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk 3e herziening (Vijfde Hoek)' en exploitatieplan 'Vijfde Hoek, 6e herziening'
<b>Voorstelnummer</b>	2017-12
<b>Raadstafel d.d.</b>	--
<b>Raadsvergadering</b>	29 maart 2017

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 februari 2017, nummer 2017-12.

## BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk 3de herziening' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P324-VG01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 december 2015;
- 2 Het exploitatieplan 'Vijfde Hoek, 6e herziening' (NL.IMRO.0150.EP126f-VG01) vast te stellen;
- 3 Kennis te nemen van de geconsolideerde versie van het exploitatieplan Vijfde Hoek 1ste t/m de 6de herziening;
- 4 In te stemmen met het voornemen om het Beeldkwaliteitplan Vijfde Hoek niet meer van toepassing te laten zijn voor de locatie Het Vizier, maar in plaats daarvan de Welstandsnota Deventer van toepassing te verklaren;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 maart 2017

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** 3e herziening BP en 6e herziening EP Vijfde Hoek

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2017-000012

ORB

**Portef.houder**

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

Weth. Rorink

28 februari 2017

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk 3de herziening' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P324-VG01. GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 december 2015;
2. Het exploitatieplan 'Vijfde Hoek, 6e herziening' (NL.IMRO.0150.EP126f-VG01) vast te stellen;
3. Kennis te nemen van de geconsolideerde versie van het exploitatieplan Vijfde Hoek 1ste t/m de 6de herziening;
4. In te stemmen met het voornemen om het Beeldkwaliteitplan Vijfde Hoek niet meer van toepassing te laten zijn voor de locatie Het Vizieer, maar in plaats daarvan de Welstandsnota Deventer van toepassing te verklaren.

### Kern van het raadsvoorstel

De gemeenteraad van Deventer heeft reeds in 2010 een bestemmingsplan, exploitatieplan, beeldkwaliteitplan en grondexploitatie vastgesteld voor De Vijfde Hoek. De ontwikkeling van dit gebied is in volle gang.

Jaarlijks dient het exploitatieplan te worden herzien. Het exploitatieplan heeft tot doel het kostenverhaal zeker te stellen en locatie eisen vast te leggen ten behoeve van eigenaren die hun gronden in ontwikkeling nemen. Deze 6de herziening betreft een structurele herziening waarbij samenvattend de volgende aanpassingen hebben plaatsgevonden:

- het opnemen van de mogelijkheid van onteigening op gronden waar de eigenaar niet tot ontwikkeling overgaat of niet in staat is of bereid is tot ontwikkeling over te gaan en het opnieuw opnemen van een kaart ' te onteigenen gebieden'
- in de deelgebieden Fd en Sd vinden verschuivingen plaats in het programma van te bouwen woningen
- de exploitatieopzet is geactualiseerd

Gezien de programmatische wijzigingen in de deelgebieden Fd en Sd wordt gelijktijdig met de 6de herziening van het exploitatieplan de 3de (partiële) herziening van het bestemmingsplan in procedure gebracht. In deelgebied Fd wordt het mogelijk gemaakt 19 grondgebonden woningen te realiseren, daar waar nu (alleen) 32 appartementen zijn toegestaan. In deelgebied Sd wordt in de bouw van 6 woningen voorzien (hiervoor is reeds een omgevingsvergunning verleend).

### Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt beoogd een actueel juridisch, planologisch, ruimtelijk en financieel kader voor De Vijfde Hoek te creëren.

### Kader

- bestemmingsplan Spijkvoorderenk, inclusief 1ste en 2de partiële herziening
- exploitatieplan De Vijfde Hoek, inclusief 1ste tot en met 5de herziening
- beeldkwaliteitplan De Vijfde Hoek

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

### Besluitpunt 1: het bestemmingsplan kan vastgesteld worden

Vooralsnog werd bij de ontwikkeling van locatie Fd (Het Vizier) uitgegaan van de bouw van een appartementengebouw (sociale huur). Tot op heden is het niet gelukt om deze locatie tot ontwikkeling te brengen. Gezien de huidige woningmarkt bestaat meer behoefte aan grondgebonden woningen, wel in de sociale sector. Er worden ruimtelijk goede kansen gezien om dit gedeelte van het plangebied in te vullen met 19 à 20 sociale, grondgebonden huurwoningen. Het gebied is bestemd met een brede bestemming Woongebied. Hierbinnen zijn de functies wonen, verkeer, groen of tuin uitwisselbaar. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. De bestemming is afgestemd op het realiseren van maximaal 20 grondgebonden (zorg)woningen. Indien blijkt dat er toch behoefte bestaat aan gestapelde (zorg)woningen, dan is hiervoor in de regels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot het vestigen van een onderwijsvoorziening (waardoor eerder de tijdelijke basisschool mogelijk was) wegbestemd.

In dit ontwerp bestemmingsplan is tevens locatie Sd (Het Accent) opgenomen. Hiervoor is inmiddels een omgevingsvergunning verleend (met 3de graads afwijking) voor het realiseren van 6 passiefhuizen. Tevens is met de betreffende ontwikkelaar (Villa Nova) een realisatieovereenkomst gesloten. De juridisch planologische situatie wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd.

### Besluitpunt 2: het exploitatieplan kan vastgesteld worden

Jaarlijks dient het exploitatieplan te worden herzien. Het exploitatieplan heeft tot doel het kostenverhaal zeker te stellen en locatie eisen vast te leggen ten behoeve van eigenaren die hun gronden in ontwikkeling nemen. Deze 6de herziening betreft een structurele herziening waarbij samenvattend de volgende aanpassingen hebben plaatsgevonden: het opnemen van de mogelijkheid van onteigening op gronden waar de eigenaar niet tot ontwikkeling overgaat en het opnieuw opnemen van een kaart 'te onteigenen gebieden', in de deelgebieden Fd en Sd vinden verschuivingen plaats in het programma van te bouwen woningen en de exploitatieopzet is geactualiseerd.

Gebleken is dat één van de grondeigenaren (Mega) niet tot ontwikkeling overgaat. De ontwikkeling van De Vijfde Hoek wordt daardoor belemmerd. Gemeentelijke pogingen om afspraken voor overleg te maken met de betreffende projectontwikkelaar zijn niet gelukt. Op basis van deze ervaringen verwacht de gemeente niet dat binnen de fasering, zoals opgenomen in het exploitatieplan, realisatie van woningen in de sociale sector en verkoop van kavels in de sfeer van particulier opdrachtgeverschap zal plaatsvinden. De conclusie uit het voorgaande is dat de betreffende projectontwikkelaar niet voldoet aan het zelfrealisatiecriterium 'in staat en bereid zijn tot realisatie'. Zonder tijdige verwerving (conform de faseringstabel) door middel van onteigening van deze gronden acht de gemeente voltooiing van De Vijfde Hoek niet mogelijk. Er vallen gaten in de wijk en de wijk blijft onvoltooid. Daarom is in de herziening van het exploitatieplan de mogelijkheid tot onteigening weer opgenomen.

### Besluitpunt 3: Kennis nemen van het geconsolideerde exploitatieplan Vijfde Hoek

Voor de leesbaarheid is de 6e herziening van het exploitatieplan verwerkt in een document waarin alle herzieningen op het moederplan zijn opgenomen, de geconsolideerde versie. Deze versie heeft geen juridische status maar geeft een totaal beeld van de geldende regels en toelichting in het gebied.

### Besluitpunt 4: Welstandsnota van toepassing verklaren voor de locatie Het Vizier

In het huidige beeldkwaliteitplan Vijfde Hoek zijn voor de locatie Het Vizier beeldkwaliteitseisen opgenomen die zich richten op het oprichten van een appartementengebouw. Deze eisen zijn niet meer van toepassing op de realisatie van de grondgebonden eengezinswoningen. De Welstandsnota Deventer bevat eisen die wel van toepassing zijn op een dergelijk inbreidingsgebied. Het is dan ook

niet nodig gebleken om voor deze locatie een apart beeldkwaliteitplan vast te stellen. Daarom wordt voorgesteld om de Welstandsnota Deventer van toepassing te verklaren op de locatie van Het Vizier. Voor de overige gebieden blijft het Beeldkwaliteitplan wel van kracht.

#### Besluitpunt 5: de kadastrale eigenaren in kennis van het vastgestelde exploitatieplan

Conform artikel 6.14 Wro dienen de kadastrale eigenaren binnen het plangebied schriftelijk in kennis gesteld te worden van het vastgestelde exploitatieplan.

#### **Ketenpartners/ participatie**

De herziening van de plannen is in lijn met de ontwikkeling van De Vijfde Hoek als geheel. Voor specifiek de locaties Accent en Het Vizier zijn nadere afspraken gemaakt met ontwikkelende en bouwende partijen. Voor de locatie Het Vizier is dit Le Clercq Planontwikkeling. Voor de locatie Het Accent is dit Villa Nova. Tijdens de ter inzage legging zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan of het exploitatieplan.

#### **Financiële consequenties**

##### *Exploitatieplan*

In het exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage berekend die zelfrealisatoren moeten betalen bij ontwikkeling van hun kavels. De gemeentelijke grondexploitatie is daarentegen het product op basis waarvan uitgaven kunnen worden gedaan in het kader van de verdere uitvoering van de plannen. De grondexploitatie geeft daarnaast inzicht in het verwachte financieel resultaat en vormt de basis voor budgetbewaking.

De totale exploitatiebijdrage is bepaald op €24.431.071 op contante waarde per 1-1-2017. De onderbouwing is opgenomen in het exploitatieplan. In het exploitatieplan is een overzicht opgenomen van de exploitatiebijdrage per grondeigenaar/exploitant. De grondeigenaar mag de door hem zelf gemaakte kosten, de zogenaamde inbegrupte door grondeigenaar/exploitant, in mindering brengen op de te betalen exploitatiebijdrage.

De exploitatiebijdrage is gestegen ten opzichte van het vorige exploitatieplan. De belangrijkste reden hiervoor is dat er is gerekend met lagere rentepercentages en discontovoet. De nu gehanteerde percentages sluiten aan bij de richtlijnen uit het BBV.

##### *Grondexploitatie*

De financiële effecten van de herziening van het exploitatieplan en het bestemmingsplan zijn verwerkt in de herziening van de grondexploitatie per 1-1-2017. Daarnaast is de voortgang van het project hierin verwerkt. In de periode dat deze grondexploitatie wordt vastgesteld, wordt ook gewerkt aan de jaarrekening 2016. Deze laatste wordt naar verwachting in juli 2017 vastgesteld. De cijfers in deze grondexploitatie komen overeen met de getallen in de jaarrekening 2016. Deze grondexploitatie wordt vooruitlopend op de jaarrekening separaat aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden omdat deze onderdeel uitmaakt van de vaststelling van herziening van het exploitatieplan en het bestemmingsplan.

Bij de jaarrekening 2015 is een tekort uitgerekend van €1.608.530. Diverse mutaties in 2016 hebben geleid tot gunstige aanpassingen van de verliesvoorzieningen. Deze mutaties hebben onder andere betrekking op nieuwe BBV regelgeving per 1-1-2016. De percentages rente en discontovoet zijn aangepast, de afdracht bovenwijks is komen te vervallen en kosten voor programmamanagement zijn toegevoegd. Op basis van deze mutaties is de beschikbare verliesvoorziening (vastgesteld bij de begroting 2017) €180.090,--. Na actualisatie heeft de grondexploitatie een voordelig resultaat op netto contante waarde van €1.049.869,-- per 1 januari 2017. Dit betekent dat de verliesvoorziening kan vrijvallen.

De belangrijkste reden voor het verschil is dat er in de grondexploitatie een marge is aangehouden op de exploitatiebijdrage. Reden hiervoor was dat het innen van een exploitatiebijdrage via het

exploitatieplan het gevolg was van nieuwe wetgeving op basis van Wro artikel 6.12 (2008) op basis daarvan is het exploitatieplan vastgesteld alsmede de herziening van het exploitatieplan. Hiermee was nog geen ervaring opgedaan. Dit heeft gezorgd voor onzekerheden op deze inkomsten. In 2016 heeft de gemeente de eerste exploitatiebijdragen ontvangen. Gebleken is dat de systematiek werkt. Daarom kan de veiligheidsmarge komen te vervallen.

### **Betrokkenheid van de raad**

Het vaststellen van een bestemmingsplan en een exploitatieplan is de wettelijke bevoegdheid van de gemeenteraad.

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- Over het bestemmingsplan en het exploitatieplan zal door de gemeenteraad een besluit genomen worden;
- de kadastrale eigenaren binnen het plangebied worden, conform artikel 6.14 Wro schriftelijk in kennis gesteld van het vastgestelde exploitatieplan;
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan in het digitale Gemeentebblad en in de Staatscourant;
- het bestemmingsplan en het exploitatieplan worden gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen.

Het bestemmingsplan en het exploitatieplan treden in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Tegen het besluit om de welstandsnota van toepassing te verklaren op de locatie Het Vizier staat geen beroepsmogelijkheid open.

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



M.A. Kossen



ir. A.P. Heidema