

RAADSBSLUIT

Onderwerp Vijfde Hoek 4de herziening Exploitatieplan, 2de partiele herziening Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan
Voorstelnummer 2014-002030
Raadstafel d.d. --
Raadsvergadering 26 november 2014

De raad van de gemeente Deventer,

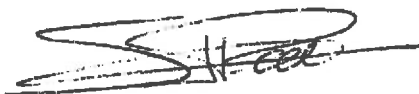
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, nummer 2014-002030.

BESLUIT

- 1 De reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Exploitatieplan 'de Vijfde Hoek 4e herziening' en bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 2e partiele herziening' vast te stellen;
- 2 Het exploitatieplan De Vijfde Hoek 4e herziening vast te stellen;
- 3 Kennis te nemen van de geconsolideerde versie van het exploitatieplan de Vijfde Hoek;
Het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 2e partiele herziening' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D126b-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de basisregistratie kadaster (BRK) versie 1 april 2013;
- 4 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 'Spijkvoorderenk, 2e partiele herziening'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 5 Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken.
- 6 Het beeldkwaliteitplan de Vijfde hoek gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de welstandnota;

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 november 2014

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Vijfde Hoek 4de herziening Exploitaiteplan, 2de partiele herziening Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan		
Agendapunt		Portef.houder	Weth. Rorink
Voorstelnummer	2014-002030	BenW-besluit d.d.:	
Team	ORB		

Voorstel

Vijfde Hoek 4de herziening Exploitaiteplan, 2de partiele herziening Bestemmingsplan en Beeldkwaliteitsplan

Kern van het raadsvoorstel

Exploitatieplan

Op grond van afdeling 6.4, artikel 6.12 Wro, dient bij vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan te worden vastgesteld indien kostenverhaal (danwel noodzakelijk geachte locatie-eisen) niet op een andere manier is verzekerd. Het exploitatieplan bevat een overzicht van kosten en opbrengsten (gebaseerd op een wettelijke kostensoortenlijst) en te stellen locatie-eisen en gaat uit van de fictie dat de gemeente alle gronden in ontwikkeling brengt. Voor de Vijfde Hoek (voorheen Spijkvoorderenk) is op 28 december 2011 het exploitatieplan onherroepelijk geworden.

Het exploitatieplan moet op grond van artikel 6.15 Wro jaarlijks worden herzien. Voor De Vijfde Hoek betreft het een herziening op zowel structurele als niet structurele onderdelen van het exploitatieplan. Er is voor gekozen de structuur van het exploitatieplan aan te passen zodat deze beter aansluit op de structuur die gehanteerd wordt bij bestemmingsplannen. Samenvattend hebben de volgende aanpassingen plaatsgevonden: De indeling van het exploitatieplan is gewijzigd in een toelichtend en een bindend deel, het tijdvak voor de fasering van deelgebied Sd in de faseringstabel is vergroot zodat er ook eerder kan worden ontwikkeld en als gevolg van de tweede partiële herziening van het bestemmingsplan wordt het programma voor de kavels tussen de Oerdijk en de Hoogeveensestraat flexibeler, wat doorwerkt in het exploitatieplan.

Vanuit de ambthalve wijzigingen is het Inrichtingsplan (bijlage 7 bij het exploitatieplan de Vijfde Hoek) op een aantal punten vanuit praktisch oogpunt aangepast.

Bestemmingsplan

Op 27 oktober 2010 is het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk' vastgesteld. De bouwmogelijkheden die in dat bestemmingsplan zijn opgenomen zijn echter op een aantal locaties in Spijkvoorderenk en Spijkvoorderhout beperkend gebleken voor het type woningen waar momenteel vraag naar is. Om de kavels in het plangebied beter verkoopbaar te maken is ervoor gekozen om de bouwmogelijkheden te verruimen.

Beeldkwaliteitplan

De inhoud van het beeldkwaliteitplan bouwt voort op een al geldend kader voor de beeldkwaliteit van de Vijfde Hoek (beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk, vastgesteld 27 oktober 2010). Dit beeldkwaliteitplan heeft een sterk sturend en gedetailleerd karakter. Het nieuwe beeldkwaliteitplan is bedoeld als inspiratiebron in plaats van een blauwdruk te formuleren voor de bebouwing.

Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee een belangrijk middel om de voor de Vijfhoek zo kenmerkende samenhang te bereiken, door middel van het bieden van inspiratie voor initiatiefnemers. Het beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor de Welstandscommissie bij de beoordeling van de

verschillende bouwplannen. De welstandscriteria worden hiertoe vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota door de gemeenteraad van Deventer.

Beoogd resultaat

Met dit besluit wordt beoogd een actueel juridisch, planologisch, ruimtelijk en financieel kader te creëren. Uitgangspunt hierbij is meer flexibiliteit om in te kunnen spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt.

Kader

- Wro

- Grondexploitatiewet
- Woningwet
- Awb
- Crisis- en herstelwet
- Verordening doelgroepen sociale woningbouw;
- Bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk';
- Bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 1e partiële herziening'
- Exploitatieplan Spijkvoorderenk, 1^o en 2^o herziening en exploitatieplan de Vijfde Hoek 3^o herziening
- Welstandsnota

Argumenten ten behoeve van de raad

1 Er zijn geen zienswijzen ingediend, de ambtshalve wijzigingen maken het plan nog flexibeler

Tegen het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen in de documenten aangebracht. Gebleken was dat er in de regels van het bestemmingsplan enkele verkeerde verwijzingen waren opgenomen evenals op de verbeelding. In de bijlagen behorende bij het exploitatieplan zijn enkele wijzigingen opgenomen. Dit betreft met name wijzigingen in het inrichtingsplan. Deze komen voort uit de wijzigingen in het beeldkwaliteitplan. De wijzigingen zijn opgenomen om meer flexibiliteit te kunnen bieden bij de ontwikkeling van het gebied.

Voor een compleet overzicht van de aangebrachte wijzigingen wordt verwezen naar de bijlagen 'Reactienota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Exploitatieplan de Vijfde Hoek 4e herziening en bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 2e partiële herziening' en de 'Reactienota Beeldkwaliteitplan Vijfde hoek'.

2,3 Het exploitatieplan kan vastgesteld worden

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. In verlengde van aanpassing van het bestemmingsplan en vanwege de wettelijke jaarlijkse verplichting tot herziening van het exploitatieplan wordt het exploitatieplan herzien. Door deze herziening wordt een flexibelere invulling van het woningbouwprogramma mogelijk.

De 4^o herziening van het exploitatieplan is zelfstandig lastig leesbaar. Om deze reden is de herziening samengevoegd met de voorgaande herzieningen. Bijgevoegd is dan ook de geconsolideerde versie van het exploitatieplan de Vijfde Hoek.

4 Het bestemmingsplan kan vastgesteld worden

Deze partiële herziening ziet toe op een verruiming van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden binnen de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Wonen-3'.

De bestemming 'Wonen-1' is toegekend aan de woongebieden in het westen van het plangebied. Op basis van een stedenbouwkundige verkenning is gebleken dat binnen de geldende bouwvlakken op een aantal locaties het woningaantal kan worden verruimd. Het maximum aantal te bouwen woningen neemt hierdoor toe met vijf. Hiervoor is op de verbeelding één bouwvlak verruimd met circa 1 m. Het maximum aantal toe te voegen woningen is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor is een verdichting van het woningaantal mogelijk die in overeenstemming is met de gemaakte woningbouwafspraken. Door het verbinden van een afwijkingsbevoegdheid aan de mogelijkheid extra woningen toe te voegen kunnen hierbij ook ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld worden.

De gronden in het oosten van het plangebied zijn bestemd als 'Wonen-3'. Aan deze bestemming zijn twee binnenplanse afwijkingsbevoegdheden toegevoegd. Deze afwijkingsbevoegdheden zien toe op de verruiming van de voorgevel-bouwgrens met maximaal 2 meter en het wijzigen van de goothoogte van maximaal 3,5 meter naar maximaal 6 meter. Als gevolg hiervan kunnen woningen worden gebouwd die voor potentiële kopers flexibeler zijn in te passen op de kavel. Ook zijn de woningen nu uit te voeren in twee bouwlagen met kap in plaats van één bouwlaag laag met kap. Aan deze afwijkingsbevoegdheden zijn ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden gekoppeld.

De toevoeging van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden zijn, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, zodanig beperkt dat de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan niet onevenredig worden aangetast en acceptabel zijn.

5 wijzigingsbevoegdheden en hierbij behorende exploitatieplannen

In het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan dan 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.

6 Verzoek tot eerder bekend maken

In de Wro is opgenomen dat het besluit tot het vaststellen van een gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan niet eerder bekend gemaakt wordt dan 6 weken na vaststelling. Gedeputeerde Staten moeten in de gelegenheid gesteld worden om de wijzigingen te beoordelen. In de meeste gevallen volgt een reactie van Gedeputeerde Staten op eengewijzigd bestemmingsplan eerder dan 6 weken. Dit betekent dat eerder overgegaan kan worden tot het bekendmaken van het besluit.

7 Het beeldkwaliteitplan kan vastgesteld worden als onderdeel van de Welstandsnota

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel om toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor wat betreft beeldkwaliteit in het plangebied in goede banen te leiden. Het plangebied van Vijfde Hoek is te onderscheiden in 6 verschillende (architectonische/ruimtelijke) clusters. Door per cluster een beeldkwaliteit vast te leggen, wordt gezorgd voor een eigen karakter maar waarmee ook de samenhang gewaarborgd is. Het beeldkwaliteitplan wordt onderdeel van de welstandsnota.

Gekozen is voor een vooral inspirerend in plaats van de een normerend beeldkwaliteitplan. Dit hoort bij het bewustzijn dat initiatiefnemers zelf over de creativiteit beschikken om vorm te geven aan de eigen woning(en).

Het uitgangspunt voor het plandeel Spijkvoorderenk (voorheen Ny Fetlear) was om dit projectmatig en met een beperkt aantal architecten te ontwikkelen. Om beter op de vraag in de woningmarkt in te kunnen spelen is het wenselijk om ook andere doelgroepen, waaronder collectief en particulier opdrachtgeverschap, te kunnen bedienen. De herziene beeldkwaliteitscriteria die daar bij horen moeten individuele woonwensen mogelijk maken en tegelijkertijd de voor de Vijfhoek zo karakteristieke kwaliteit en samenhang bewaken. Dit vraagt om een andere inhoud en systematiek van welstandscriteria. Gedetailleerd vastgelegde criteria zijn daarbij niet passend, wel het sturen op samenhang door middel van criteria op hoofdlijnen.

Het is wenselijk om qua inhoud en systematiek goed aan te sluiten bij de welstandsnota van Deventer, hierin zijn duidelijke en objectieve toetsingscriteria voor de gehele gemeente geformuleerd. De welstandsnota is geschikt als toetsingskader voor zowel nieuwe bouwplanontwikkelingen als voor al bestaande bebouwing. Het beeldkwaliteitplan Spijkvoorderenk uit 2010 was vooral gericht op ontwikkeling. Het is de verwachting dat de "ontwikkelfase" en "beheerfase" grotendeels gelijktijdig plaatsvinden in de Vijfde Hoek. Om die reden is het wenselijk een beeldkwaliteitplan voor de Vijfde Hoek te hebben dat goed aansluit bij de huidige inhoud en systematiek van de welstandsnota. In het plandeel Spijkvoorderhout is ruimte voor particulier opdrachtgeverschap. Het is wenselijk om als gemeente eenduidig te zijn in de welstandscriteria voor locaties voor particulier opdrachtgeverschap. Dit herziene beeldkwaliteitplan sluit met de criteria voor particulier opdrachtgeverschap goed aan op andere locaties in Deventer en op de welstandsnota. Dit zonder de voor de Vijfde Hoek specifieke kwaliteit en identiteit uit het oog te verliezen.

Ketenpartners/ participatie

Voor de plannen is voldoende draagvlak in het plangebied. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het beeldkwaliteitplan is besproken met de PAR (welstand). Zij hebben positief geadviseerd, de genoemde aandachtspunten van het PAR advies zijn overgenomen in het beeldkwaliteitplan. Bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitplan en het nieuwe bestemmingsplan is aan mogelijke kavelkopers gevraagd mee te denken en input te leveren voor het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan.

Financiële consequenties

In het exploitatieplan wordt de exploitatiebijdrage berekend die zelfrealisatoren moeten betalen bij ontwikkeling van hun kavels. In de huidige actualisatie zijn vrijwel geen financiële wijzigingen doorgevoerd. De enige wijziging die een financieel effect heeft, is de verruiming van de ontwikkelperiode van fase Sd. Omdat in deze fase echter enkel een klein aantal (zorg)woningen gerealiseerd worden welke een lage grondwaarde hebben, is het financiële effect van de aangepaste fasering zeer klein. Dit effect zal worden meegenomen met de actualisatie van de grondexploitatie in december 2014.

Betrokkenheid van de raad

- Na vaststelling het raadsbesluit wordt bij Gedeputeerde Staten een verzoek ingediend om de vaststelling eerder bekend te maken dan bepaald in artikel 3.8, vierde lid, Wro;
- Vervolgens worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan bekendgemaakt en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd;
- Gelijktijdig met de ter visie legging van voornoemde plannen zullen ook de reactienota's en het beeldkwaliteitplan ter visie worden gelegd;
- Tegen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is beroep bij de Raad van State mogelijk. Tevens kan er een verzoek tot schorsing (voorlopige voorziening) worden ingediend bij de Raad van State;
- Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij

- aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Dit zal in de bekendmaking worden vermeld.
- Tegen het beeldkwaliteitplan staat geen beroep open. Het beeldkwaliteitplan zal na vaststelling deel uitmaken van de Welstandsnota;
 - op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro worden de kadastrale eigenaren afzonderlijk van vaststelling van het exploitatieplan in kennis gesteld;
 - In het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen wordt voor elk in het exploitatieplan betrokken perceel een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van beperkingen;
 - Vervolgens worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan bekendgemaakt en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd;
- Gelijktijdig met de ter visie legging van voornoemde plannen zullen ook de reactienota's en het beeldkwaliteitplan ter visie worden gelegd:
- Tegen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is beroep bij de Raad van State mogelijk. Tevens kan er een verzoek tot schorsing (voorlopige voorziening) worden ingediend bij de Raad van State;
 - Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Dit zal in de bekendmaking worden vermeld.
 - Tegen het beeldkwaliteitplan staat geen beroep open. Het beeldkwaliteitplan zal na vaststelling deel uitmaken van de Welstandsnota;
 - op grond van artikel 6.14 lid 2 Wro worden de kadastrale eigenaren afzonderlijk van vaststelling van het exploitatieplan in kennis gesteld;
 - In het kader van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen wordt voor elk in het exploitatieplan betrokken perceel een aantekening ingeschreven in het gemeentelijke register van beperkingen;

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

drs. A.L.C.S. Lantain

ir. A.P. Heidema

Reactienota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Exploitatieplan de Vijfde Hoek  4^e
herziening en
bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 2^e
partiële herziening'

Gemeente Deventer
November 2014

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	PROCEDURE EN SAMENVATTING WIJZIGINGEN.....	3
2	ZIENSWIJZE ONTWERP-EXPLOITATIEPLAN EN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	4
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	4
3	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	5

1 INLEIDING

Procedure en samenvatting wijzigingen

Het College van burgemeester en wethouders heeft op 2 september 2014 besloten het ontwerp exploitatieplan de Vijfde Hoek 4^e herziening en het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 2^e partiële herziening ter inzage te leggen. Deze plannen hebben van 4 september 2014 tot en met 15 oktober 2014 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. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat ambtelijke wijzigingen die in het plan zijn aangebracht. Alle wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Wijzigingen in het Kaartmateriaal en andere Bijlagen exploitatieplan

1. Paragraaf 1.3 eerste zin is aangepast.
2. Bijlage 1 : De titel van de kaart is aangepast.
3. Bijlage 7 : het Inrichtingsplan is aangepast.

Wijzigingen in de verbeelding bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 2^e partiële herziening

1. Enkele woningbouwaantallen zijn aangepast.
2. Enkele aanduidingen woningbouwcategorieën zijn aangepast.
3. Enkele aanduidingen zijn opgenomen.

Wijzigingen in de regels bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 2^e partiële herziening

1. Artikel 3.2.2 onder d is verwijderd.
2. Artikel 3.2.4 onder b is verwijderd.
3. Artikel 3.3.1 onder c aangepast.
4. Artikel 3.3.1 onder d is aangepast.
5. Artikel 12 is aangepast.

Wijzigingen in de toelichting bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 2^e partiële herziening

1. Overstromingsparagraaf is toegevoegd.
2. Paragraaf over maatschappelijke uitvoerbaarheid is toegevoegd.

2 Zienswijze ontwerp-exploitatieplan en ontwerpbestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerp exploitatieplan de Vijfde Hoek 3^e herziening en het bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 2^e partiële herziening' hebben van 4 september 2014 tot en met 15 oktober 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

3 Ambtshalve wijzigingen

Toelichting op ambtshalve wijzigingen

Hierna worden de ambtshalve wijzigingen, zoals genoemd in hoofdstuk 1 per punt toegelicht.

Wijzigingen in de bijlagen van het exploitatieplan:

- Ad 1 Aan het einde van de eerste zin van de eerste alinea is toegevoegd ' , bestemmingsplan Spijkvoorderenk 1^e herziening en 2^e herziening.' omdat er inmiddels twee herzieningen op het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.
- Ad 2 De titel van bijlage 7.1 is aangepast van: "Kaart Exploitatiegebied en bestaande situatie" naar "Kaart exploitatiegebied bij start exploitatieplan " omdat de bestaande situatie in het exploitatiegebied inmiddels is gewijzigd doordat delen van het exploitatiegebied in ontwikkeling zijn genomen en van eigenaar zijn veranderd.
- Ad 3 Bijlage 7 : In het Inrichtingsplan is aangepast:
- Pagina 3: foutieve titel 'beeldkwaliteitplan' gewijzigd in 'inrichtingsplan'.
 - Pagina 5: foutieve titel 'beeldkwaliteitplan' gewijzigd in 'inrichtingsplan' en wijzigingsdatum toegevoegd.
 - Pagina 15: bij de kaders is het beeldkwaliteitplan van oktober 2014 toegevoegd.
 - Pagina 20: in facetkaart 4 zijn de bomen op de kavels verwijderd.
 - Pagina 21: in paragraaf 2.3 (laatste zin, 1^e alinea) is de zin over bomen op eigen terrein verwijderd.
 - Pagina 23: in paragraaf 2.6 is de verwijzing naar het beeldkwaliteitplan verwijderd.
 - Pagina 48: in facetkaart 15 is aangegeven dat de opritten in een (nader te bepalen) halfverharding worden uitgevoerd in plaats van specifiek in schelpenverharding.
 - Pagina 49: in facetkaart 16 zijn de bomen op de kavels verwijderd.
 - Pagina 51: in facetkaart 17 zijn de bomen op de kavels verwijderd.
 - Pagina 53: in facetkaart 18 is het onderscheid in hoge en lage hagen op de erfgrens verwijderd.
 - Pagina 56: in profieltekening 12 is de exacte maatvoering van de hoogte van de hagen op de erfgrens verwijderd.
 - Pagina 57: in profieltekening 13 is de exacte maatvoering van de hoogte van de hagen verwijderd, daarnaast aangegeven dat de opritten in een (nader te bepalen) halfverharding worden uitgevoerd in plaats van specifiek in schelpenverharding.
 - Pagina 58: in profieltekeningen 14 en 15 is de exacte maatvoering van de hoogte van de heesters op de erfgrens verwijderd.
 - Pagina 59: in profieltekening 16 is de exacte maatvoering van de hoogte van de heesters op de erfgrens verwijderd.
 - Pagina 60: in profieltekening 17 is de exacte maatvoering van de hoogte van de heesters op de erfgrens verwijderd.
 - Pagina 61: bij boombeplanting is de beschrijving van de bomen op de eigen kavel verwijderd, bij de hagen is het onderscheid in hoge en lage hagen op de verwijderd.

De aanpassingen hebben vooral voort uit de wijzigingen in het beeldkwaliteitplan voor Spijkvoorderhout. De verplichting van een boom op de eigen kavel is verwijderd. Daarnaast wordt er meer ruimte voor maatwerk met toekomstige bewoners geboden door de hoogte van de hagen en heesters op de erfgrens en de materialisering van de opritten niet meer op voorhand vast te leggen. Het is de wens om een en ander te zijner tijd met de (toekomstige) bewoners af te stemmen, passend binnen de beeldkwaliteitsambitie voor Spijkvoorderhout. Daarnaast zijn de titelbladen van het inrichtingsplan aangepast, in het oorspronkelijke plan stond hier per abuis de titel beeldkwaliteitplan.

Wijzigingen in de verbeelding bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 2^e partiële herziening

Reactienota zienswijzen Exploitatieplan de Vijfde Hoek
4^e herziening en

bestemmingsplan 'Spijkvoorderenk, 2^e partiële herziening' 5

november 2014

- Ad 1 De woningbouwaantallen uit het geldende bestemmingsplan Spijkvoorderenk zijn opgenomen in de bouwvlakken. In het ontwerpbestemmingsplan waren per abuis in een aantal bouwvlakken de woningbouwaantallen verruimd. Het is echter de bedoeling om dit met een afwijkingmogelijkheid te regelen en niet bij recht.
- Ad 2 De aanduidingen van de woningbouwcategorieën zijn uit het geldende bestemmingsplan Spijkvoorderenk opgenomen. Ook hier geldt dat de aanpassingen in de bouwwijze met een afwijkingmogelijkheid geregeld worden en niet bij recht.
- A 3 Op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan waren per abuis de aanduidingen voor het realiseren van een tijdelijke bouwweg weggevalen. Om de mogelijkheid tot het realiseren van een tijdelijke bouwweg te behouden is de aanduiding alsnog opgenomen.

Wijzigingen in de regels bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 2^e partiële herziening

- Ad 1 Artikel 3.2.2 onder d is verwijderd aangezien de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen woningen' niet op de verbeelding voorkomt.
- Ad 2 Artikel 3.2.4 onder b is verwijderd aangezien de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – muur' in het plangebied niet voorkomt.
- Ad 3 In artikel 3.3.1 onder c is de verwijzing naar g aangepast naar e en f vanwege de hernummering. Tevens is "aan één zijde" verwijderd omdat dit te beperkend is. Het is namelijk wenselijk om aan alle zijden van het hoofdgebouw de mogelijkheid te hebben om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te kunnen verkleinen.
- Ad 4 In artikel 3.3.1 onder d is de verwijzing naar d en e gewijzigd naar d vanwege de hernummering.
- Ad 5 In artikel 12 zijn overige regels opgenomen die het percentage woningbouw categorieën regelt die in het plangebied mogelijk zijn. In het ontwerpbestemmingsplan waren de percentages opgenomen die gelden voor het hele plangebied zoals bepaald in het bestemmingsplan Spijkvoorderenk. Omdat de partiële herziening een kleiner plangebied bedraagt is zijn deze regels zodanig gewijzigd dat het plangebied waar de percentages betrekking op hebben het plangebied van het bestemmingsplan Spijkvoorderenk alsmede het plangebied Spijkvoorderenk, 2^e partiële herziening betreft. Omdat in deze regels nu wordt verwezen naar het bestemmingsplan Spijkvoorderenk, is in artikel 1 het begrip 'bestemmingsplan Spijkvoorderenk' opgenomen.

Wijzigingen in de toelichting bestemmingsplan Spijkvoorderenk, 2^e partiële herziening

- Ad 1 Naar aanleiding van een opmerking van de provincie Overijssel is in de toelichting onder de beleidsparagraaf van de omgevingsvisie en bij de watertoets een overstromingsparagraaf opgenomen. Hiermee is het plan in overeenstemming gebracht met de omgevingsvisie van de provincie.
- Ad 2 In hoofdstuk 3 is de paragraaf over de maatschappelijke uitvoerbaarheid toegevoegd.