

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Winkelcentrum Keizerslanden'

Raadsvergadering : 19 september 2012

Agendapunt : 3

Voorstelnummer : 719243

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: -

Portef.houder : Wethouder

BenW-besluit d.d. : 10 juli 2012

### Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Keizerslanden' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het NL.IMRO.0150.P259-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie mei 2011;
2. 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;
3. 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 'Winkelcentrum Keizerslanden'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
4. een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

### Inleiding

Na vaststelling, door het college op 1 mei 2012, heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Winkelcentrum Keizerslanden' conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken (10 mei t/m 21 juni 2012) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

### Beoogd resultaat

Herstructureren (vernieuwen en uitbreiden) van het Winkelcentrum Keizerslanden.

### Kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde regelgeving en de Woningwet. Tevens is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

### Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Conform artikel 3.1. Wro is de gemeenteraad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. De gemeenteraad dient op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wro binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

### Wro - gemeentelijke coördinatie-regeling

Op het project is de gemeentelijke coördinatie-regeling ex artikel 3.30 Wro van toepassing (Raadsbesluit d.d. 6 juli 2011, nr. 539770).

Dit houdt in dat de voorbereiding en besluitvorming van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouw gecoördineerd en in één procedure kunnen worden samengevoegd met de procedure van het bestemmingsplan. Het betreft de omgevingsvergunning nr. 679603 (nieuwbouw Winkelcentrum, Roelandflatlocatie) en de omgevingsvergunning nr. 679654 (entree Keizerslandenflat).

Parallel aan de voorbereiding en bekendmaking van bestemmingsplan Winkelcentrum Keizerslanden loopt dus de voorbereiding en bekendmaking van de hiervoor genoemde omgevingsvergunningen.

### *Crisis- en Herstelwet*

De Chw is in het leven geroepen om de economie te stimuleren door onder andere de procedures voor bouwprojecten sneller te kunnen laten verlopen, om de bouwwereld aan het werk te houden.

In hoofdstuk 1 van de Chw zijn diverse artikelen opgenomen die tot doel hebben de rechtsbescherming tegen besluiten te vereenvoudigen en te versnellen. Om te kunnen profiteren van de vereenvoudigde rechtsbescherming dient het project te vallen binnen een van de categorieën die genoemd zijn in bijlage 1 bij de Chw.

De ontwikkeling van 'Winkelcentrum Keizerslanden' betreft de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied en betreft eveneens de herstructurering van een woongebied. Hiermee valt het project binnen de categorieën genoemd in bijlage 1 van de Chw.

De vereenvoudiging van de rechtsbescherming is hierdoor van toepassing op het project 'Winkelcentrum Keizerslanden'. Om de aangepaste rechtsbescherming uit de Chw van toepassing te verklaren dient in de bekendmaking van de besluiten vermeld te worden dat de Chw van toepassing is.

### *Masterplan Winkelcentrum Keizerslanden 2009*

Op 8 december 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders het Masterplan Winkelcentrum Keizerslanden vastgesteld. In het Masterplan zijn een 10-tal algemene uitgangspunten geformuleerd en uitgewerkt. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze uitgangspunten.

### **Argumenten**

*De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.*

#### *1. Een nieuw en digitaal bestemmingsplan gewijzigd vaststellen*

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Keizerslanden' wordt de vernieuwing en uitbreiding van het Winkelcentrum Keizerslanden mogelijk gemaakt.

Het voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied van het huidige winkelcentrum, uitgebreid met de Roelandflatlocatie en het deel ertussen, het noordelijk deel van de Karel de Grotelaan.

Het huidige winkelcentrum wordt vernieuwd. De structuur blijft grotendeels hetzelfde. Het centrum zal bestaan uit een parkeerplaats op dezelfde locatie, vanaf waar een winkelstraat te bereiken is die via een T-splitsing aansluit op de Karel de Grotelaan. Het winkelcentrum zal wel heringedeeld worden. Er worden ook enkele woningen toegevoegd. Deze woningen zullen uitkijken op de (voormalige) Karel de Grotelaan. Deze straat wordt autovrij gemaakt. Het deel van de Karel de Grotelaan in het winkelcentrum zal aansluiting zoeken bij het Keizerspark. Het deel van de Karel de Grotelaan tussen het huidige winkelcentrum en de Roelandflatlocatie wordt ingericht als verblijfsplein, waardoorheen wel de fietsroute richting Steenbrugge behouden blijft. De Roelandflat wordt gesloopt. Op deze locatie zal de uitbreiding van het winkelcentrum plaatsvinden. Er zal een combinatie van winkels en woningen verrijzen, waarbij onder andere een woontoren van ongeveer 9 bouwlagen wordt opgericht.

### Geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gelijktijdig ter inzage gelegen met de ontwerp-omgevingsvergunningen en het ontwerp besluit hogere grenswaarden. Tegen geen van deze ontwerp-besluiten zijn zienswijzen ingediend. De besluiten hoeven daarom niet naar aanleiding van zienswijzen te worden gewijzigd.

### Ambtelijke wijzigingen

In het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning nr. 679603 (nieuwbouw Winkelcentrum, Roelandflatlocatie) zijn wel ambtelijk wijzigingen aangebracht. Het gaat hier om ondergeschikte wijzigingen. De liftschaft van de nieuwbouw op de Roelandflatlocatie is verschoven. Dit is in de omgevingsvergunning aangepast evenals op de verbeelding bij het bestemmingsplan. In de toelichting is de waterparagraaf aangepast naar aanleiding van nieuwe afspraken met het Waterschap.

## *2. Geen exploitatieplan vaststellen*

Het bestemmingsplan betreft een ontwikkeling waarin bouwplannen mogelijk worden gemaakt waarvoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro jo. Artikel 6.2.1 Bro, noodzakelijk is. Er is met de ontwikkelaar en de woningstichting een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de kosten verhaald kunnen worden. Hiermee is het verhalen van de kosten anderszins verzekerd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

## *3. Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan*

Het bestemmingsplan bevat een algemene 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.

## *4. Verzoek tot eerdere bekendmaking*

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). Op 26 mei 2009 heeft de Minister van VROM in een brief aangegeven dat bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van een nationaal belang, er niet een onnodig lange termijn van 6 weken aangehouden hoeft te worden voor dat een bestemmingsplan mag worden gepubliceerd. De provincie heeft besloten zich bij dit standpunt aan te sluiten in gevallen dat er tevens geen sprake is van een provinciaal belang. Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken.

Het ministerie van I en M heeft aangegeven per 1 januari 2012 verzoeken tot versnelde behandeling niet meer te behandelen. Indien een plan geen betrekking heeft op nationale belangen, mag het plan vervroegd gepubliceerd worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen nationale belangen aan de orde. Aan het ministerie hoeft geen verzoek tot versnelde publicatie gedaan te worden. Dit verzoek dient nog wel aan GS gedaan te worden.

Om deze reden is onderdeel 4 van het voorstel opgenomen.

## **Draagvlak**

Doordat inspraak is gehouden en overleg is gepleegd met instanties, is de mening over het plan gepeild. Het voorontwerpbestemmingsplan is hoofdzakelijk positief ontvangen. De reacties die op het voorontwerp waren ingediend zijn blijkbaar naar tevredenheid beantwoord, want inmiddels zijn er in de ontwerp fase geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunningen en het ontwerp besluit hogere grenswaarden ingediend. Hieruit blijkt dat het plan draagvlak kent vanuit de buurt en de winkeliers.

## **Financiële consequenties**

De door de gemeente te maken kosten, verbandhoudend met het openbaar gebied en/of overige gemeentelijke kosten, zijn verdisconteerd in de met de eigenaar van het winkelcentrum en de woningstichting overeengekomen gronduitgifteprijsen en worden langs deze weg verhaald.

Tussen de gemeente, de eigenaar van het winkelcentrum en de woningstichting is een driepartijen-overeenkomst gesloten. Deze driepartijenovereenkomst is aangemerkt als een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 Wro, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

De gemeente koopt voor de ontwikkeling van de Roelandflatlocatie aan, maakt bouw- en woonrijp, en verkoopt vervolgens aan de eigenaar van het winkelcentrum (winkels) en de woningstichting (woningen). Om inzicht te krijgen in de financiële consequenties voor de gemeente en om het plangebied financieel te beheersen is een grondexploitatie opgesteld.

Deze grondexploitatie heeft als uiteindelijke resultaat dat het plan financieel haalbaar is.

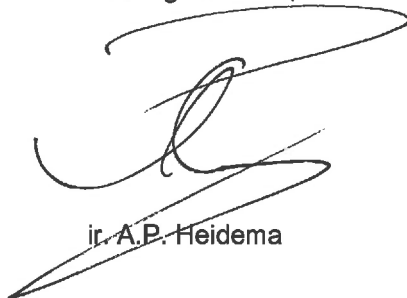
#### **Aanpak/uitvoering**

- Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de omgevingsvergunningen verleend.
- Vervolgens worden het bestemmingsplan Winkelcentrum Keizerslanden, de omgevingsvergunningen en het besluit vaststelling hogere grenswaarde (d.d. 25 juni 2012, nr. 718150) bekendgemaakt en gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.
- Tegen de hiervoor genoemde besluiten is voor belanghebbenden alleen direct beroep bij de Raad van State mogelijk. Als gevolg van het besluit tot coördinatie gelden het bestemmingsplan, de omgevingsvergunningen en de hogere grenswaarde als één besluit. Tevens kan er een verzoek tot schorsing (voorlopige voorziening) worden ingediend bij de Raad van State.
- De besluiten treden in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris,



Drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Bestemmingsplan 'Winkelcentrum Keizerslanden'

**Raadsvergadering** : 19 september 2012

**Agendapunt** : 3

**Voorstelnummer** : 719243

**Team** : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

**Politieke markt d.d.:** -

**Portef.houder** : wethouder

**BenW-besluit d.d.** : 10 juli 2012

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 juli 2012, nummer 719243, team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer;

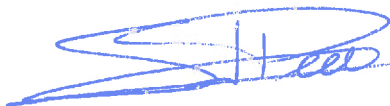
## BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Winkelcentrum Keizerslanden' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het NL.IMRO.0150.P259-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie mei 2011;
2. 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;
3. 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 'Winkelcentrum Keizerslanden'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
4. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

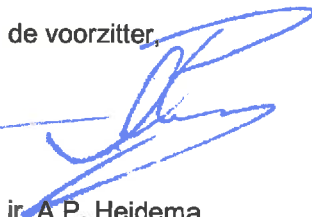
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 september 2012.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema

