

## RAADSBSLUIT

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Landsherenkwartier fase 1
Voorstelnummer	2014-001987
Raadstafel d.d.	—
Raadsvergadering	26 november 2014

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2014, nummer 2014-001987.

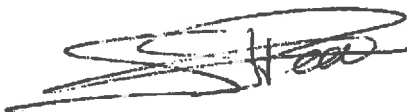
### BESLUIT

- 1 Het bestemmingsplan 'Landsherenkwartier fase 1' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P303-VG01 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 1 april 2013;
- 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 Landsherenkwartier fase 1. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 november 2014

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heldema



## RAADSVOORSTEL

<b>Onderwerp</b>	Vaststellen bestemmingsplan Landsherenkwartier fase 1		
<b>Agendapunt</b>		<b>Portef.houder</b>	Weth. Grjisen
<b>Voorstelnummer</b>	2014-001987	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	18 november 2014
<b>Team</b>	ROB		

### Kern van het raadsvoorstel

Het bestemmingsplan Landsherenkwartier fase 1 is opgesteld, omdat het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het Landsherenkwartier op onderdelen is aangepast. Voor de ontwikkeling van het Landsherenkwartier is een aanpast stedenbouwkundig plan opgesteld. De stedenbouwkundige opzet van het nu voorliggende plan sluit aan bij het eerdere bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan past niet meer geheel binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Keizerslanden 2008'. In dit kader is het bestemmingsplan 'Landsherenkwartier fase 1' opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan biedt wat meer flexibiliteit voor potentiële kopers en toch rechtszekerheid voor omwonenden. Op 1 juli 2014 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Landsherenkwartier fase 1'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 september tot en met 29 oktober 2014 ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

De vervolgstap is nu de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

### Beoogd resultaat

Het nieuwe bestemmingsplan beoogt een actuele en uniforme planologische regeling voor de herontwikkeling van de wijk Landsherenkwartier fase 1.

### Kader

Op grond van afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad een bestemmingsplan voor ruimtelijke ontwikkelingen vaststellen. Bestemmingsplan 'Keizerslanden 2008'.

### Argumenten ten behoeve van de raad

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

#### 1. Het digitale bestemmingsplan vaststellen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landsherenkwartier fase 1' kan invulling gegeven worden aan het gewijzigde stedenbouwkundige plan. Het stedenbouwkundig plan past namelijk niet meer geheel binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Keizerslanden 2008', waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. De stedenbouwkundige opzet van het nu voorliggende plan sluit aan bij het eerdere bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt wat meer flexibiliteit voor potentiële kopers en toch rechtszekerheid voor omwonenden. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Keizerslanden 2008' zijn een aantal zaken gewijzigd in het stedenbouwkundig plan. Deze punten zijn verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan 'Landsherenkwartier fase 1', zie hiervoor bijlage 6. Het gaat om de volgende aanpassingen:

- ten zuiden van kavel 4 wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd in 'Woongebied', zonder bouwvlak;
- voor kavels 4, 6, 7, 9 en 10 wordt de bestemming 'Woongebied' vergroot;

- alle bestemmingsvlakken 'Woongebied' binnen het plangebied worden voorzien van een bouwvlak;
- in de kavel 3, 5, 6, 7, 9, en 10 wijzigt het woningaantal;
- de wijziging van de bestemming 'Groen' naar 'Woongebied' houdt in dat de strook aan de kant van het water ten behoeve van het wonen kan worden gebruikt. Om de stedenbouwkundige opzet te waarborgen mag in deze strook geen bebouwing worden gerealiseerd. Dit is geborgd doordat op deze strook geen bouwvlak is opgenomen;
- in het vorige plan waren voor fase 1 (kavels 2 t/m 12) in totaal 286 woningen toegelaten. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn maximaal 288 woningen toegestaan. Het totale woningaantal neemt met twee woningen toe;
- De afwijkingen in het plangebied zijn, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, zodanig beperkt dat de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan niet onevenredig worden aangetast en acceptabel zijn.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

## **2. Geen exploitatieplan vast te stellen**

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. Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De realisatie van de woningen is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

## **3. 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.

## **Ketenpartners/ participatie**

In 2008 is het geldende bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De stedenbouwkundige opzet van het nu voorliggende plan sluit aan bij het eerdere bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt wat meer flexibiliteit voor potentiële kopers en toch rechtszekerheid voor omwonenden. Tegen het bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend. Het waterschap heeft naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan geen reactie gegeven. De provincie heeft naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan opgemerkt dat een overstromingsparagraaf moet worden opgenomen in de toelichting. Dit voorstel is overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

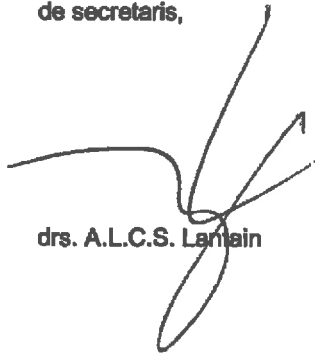
## **Financiële consequenties**

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is het kostenverhaal geregeld ten aanzien van de gemeentelijke kosten opgenomen. Alle kosten van de exploitatie komen voor rekening en risico van de exploitant.

**Betrokkenheid van de raad**

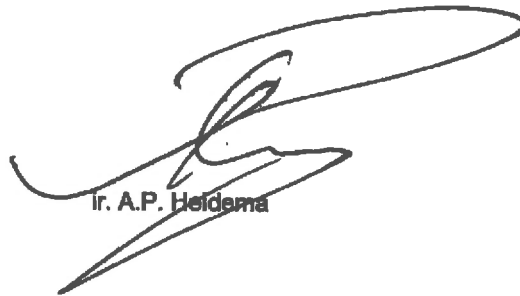
In 2008 is het geldende bestemmingsplan vastgesteld door uw raad. De stedenbouwkundige opzet van het nu voorliggende plan sluit aan bij het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris,



drs. A.L.C.S. Lanjain

de burgemeester,



Ir. A.P. Heidema

