

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Centrum Borgele' en beeldkwaliteitplan 'Borgele Centrum'

Raadsvergadering : 30 januari 2013

Agendapunt : 4

Voorstelnummer : 770584

Team : Ruimtelijke Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: 16 januari 2013

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d.: 18 december 2012

Voorstel

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Centrum Borgele' en inspraak beeldkwaliteitplan 'Borgele Centrum' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Centrum Borgele' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P268-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 'juni 2012';
3. Het beeldkwaliteitplan 'Borgele Centrum' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
4. 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;
5. 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 Centrum Borgele. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

Inleiding

Na vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitplan, door ons college op 4 september 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Borgele' en het ontwerpbeeldkwaliteitplan 'Borgele Centrum' voor zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan en zijn 6 inspraakreacties ingediend op het beeldkwaliteitplan. De volgende stap in het proces voor het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan is de vaststelling van deze producten door de gemeenteraad.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de vernieuwing en herontwikkeling van het centrum van de wijk Borgele: een herontwikkeld winkelcentrum, vervangende nieuwbouw van woningen aan het Wittenstein en een vernieuwde openbare ruimte in het plangebied.

Kader

Voor de planvorming uitgewerkt in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn de volgende kaders van belang:

- de kroon van Deventer (juli 2005)
- stedenbouwkundig plan Borgele Centrum (2012)
- Wet ruimtelijke ordening
- inspraakverordening
- Woningwet

Crisis- en Herstelwet (Chw)

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. Hier worden onder genoemd de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden ten behoeve van de herstructurering van een woon- en werkgebieden. De ontwikkeling van het centrum van Borgele valt onder deze categorie.

De vereenvoudiging van de rechtsbescherming is hierdoor van toepassing op het project centrum Borgele. Ook houdt dit in dat de Raad van State binnen zes maanden een uitspraak moeten doen bij eventueel ingesteld beroep. 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.

Argumenten

Zienswijzen en inspraak (beslispunt 1)

Op het bestemmingsplan zijn 3 reacties binnengekomen. Twee reacties zijn gericht op het wegbestemmen van de bestaande apotheek en de snackbar. In het door u vastgestelde stedenbouwkundig plan is uitgangspunt dat deze twee bedrijven een plek krijgen in de nieuwbouw. Met de apotheek is tussen de ontwikkelaar inmiddels overeenstemming bereikt. Deze onderhandeling met de snackbar zijn nog in gang.

Op het beeldkwaliteitplan zijn 6 reacties ingediend. Met name wordt hierbij aandacht gevraagd voor de uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte, zoals op het punt van parkeervoorzieningen, ontsluiting en groenvoorzieningen.

Voor de behandeling van alle zienswijzen en inspraakreacties wordt korthedshalve verwezen naar de reactienota. Deze reacties zijn niet van dien aard dat hierdoor het bestemmingsplan en of het beeldkwaliteitplan wijziging behoeft.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan vaststellen (beslispunt 2 en 3)

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Borgele' wordt de vernieuwing van het centrumgebied van Borgele juridisch planologisch mogelijk gemaakt. De reden daarvoor is dat het huidige centrumgebied vraagt om verbetering van de inrichting van de openbare ruimte, een verbetering van het voorzieningenniveau en meer variatie in het woningaanbod. Deze ambities zijn vastgelegd in het door uw raad vastgestelde stedenbouwkundig plan. De uitgangspunten uit het vastgestelde stedenbouwkundige plan zijn vertaald in het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan. Met deze twee documenten wordt een juridisch toetsingskader gegeven waarbinnen het nieuwe centrum van Borgele vorm moet krijgen.

Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan (beslispunt 4 en 5)

Over de gemeentelijke kosten, waaronder de kosten voor het bestemmingsplan, die gemoeid zijn bij de ontwikkeling van het centrum van Borgele is met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Het opstellen een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, is daarom niet noodzakelijk. Het verhaal van kosten is verzekerd.

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. Om deze reden is onderdeel 5 van het voorstel opgenomen.

Draagvlak

Op het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn enkele reacties ingediend. Een groot deel van de inhoud van deze reacties heeft betrekking op de feitelijke uitvoering en inrichting van de openbare ruimte. Hier zal zo ver mogelijk rekening mee worden gehouden, zoals aangegeven in de reactienota. De reacties op het bestemmingsplan zijn beperkt en hebben vooral betrekking op het herplaatsen van ondernemingen die nu op het plein zijn gevestigd. Gezien de aard en inhoud van de reacties kan niet worden gezegd dat de plannen geen draagvlak hebben.

Iemand die tijdig zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, kan gedurende de ter visie termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bedenkingen tegen het bestemmingsplan indienen bij de Raad van State.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer Berginvest is een overeenkomst gesloten waarin afgesproken is dat zij de kosten voor de planvorming dragen, waaronder ook de eventuele planschade kosten. De gemeentelijke bijdrage voor de openbare ruimte is op een eerder moment al gedekt. Voor het bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wro vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

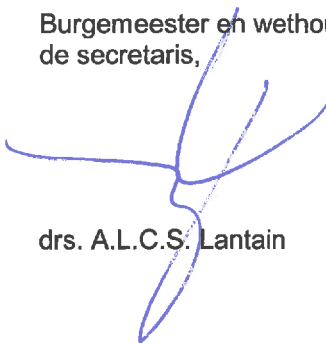
Aanpak/uitvoering

De volgende stappen worden na besluitvorming genomen:

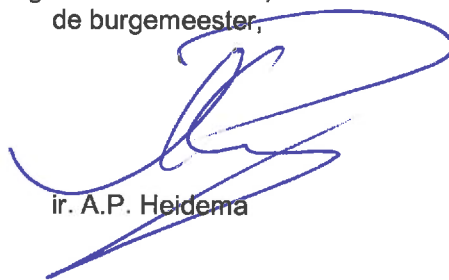
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;
- het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Centrum Borgele' en beeldkwaliteitplan 'Borgele Centrum'

Raadsvergadering : 30 januari 2013

Politieke markt d.d.: 16 januari 2013

Agendapunt : 4

Portef.houder : wethouder Swart

Voorstelnummer : 770584

BenW-besluit d.d. : 18 december 2012

Team : Ruimtelijke Ontwerp en Beheer

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2012, nummer 770584, Team Ruimtelijke Ontwerp en Beheer;

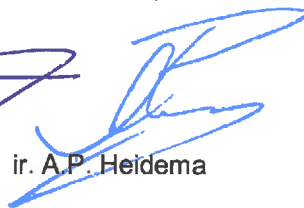
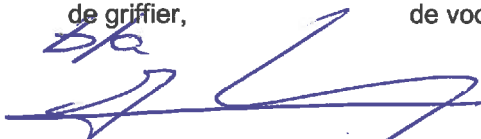
BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Centrum Borgele' en inspraak beeldkwaliteitplan 'Borgele Centrum' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Centrum Borgele' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P268-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 'juni 2012';
3. Het beeldkwaliteitplan 'Borgele Centrum' vast te stellen als onderdeel van de welstandsnota;
4. 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;
5. 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 Centrum Borgele. 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 30 januari 2013

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet

ir. A.P. Heidema