

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Sluiskwartier'

Raadvergadering : 26 september 2012

Agendapunt : 5

Voorstelnummer : 733496

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: 19 september 2012

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d. : 4 september 2012

### Voorstel

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluiskwartier' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Sluiskwartier' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D134-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 01-02-2012;
3. 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;
4. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

### Inleiding

Op 8 mei 2012 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Sluiskwartier. Gedurende de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan (24 mei tot en met 4 juli 2012) zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de reactienota zienswijzen. Beide zienswijzen hebben aanleiding gevormd tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Voor een compleet overzicht wordt verwezen naar de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluiskwartier'.

### Beoogd resultaat

De actualisering beoogt een actuele en uniforme planologische regeling voor het gebied ' Sluiskwartier'.

### Kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde regelgeving en de Woningwet.

#### *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.

#### *Convenant*

Het bestemmingsplan 'Sluiskwartier' past binnen het convenant "De Ruimte op Orde" waarin is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel en digitaal uitwisselbaar zijn.

### Argumenten

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

#### *1. De reactienota zienswijzen vaststellen*

Tijdens de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In paragraaf 2.4. van de toelichting is melding gemaakt dat reclamant 1 een gewijzigd plan heeft ingediend. De zienswijze van reclamant 2 geeft eveneens (deels) aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Om verschillen in interpretatie tussen het huidige bestemmingsplan Pothoofd 1968 en het nieuwe bestemmingsplan Sluiskwartier te voorkomen is ervoor gekozen om de bestemmingsomschrijving letterlijk aan te passen aan het huidige bestemmingsplan en de bestemming Bedrijventerrein op te nemen in plaats van de bestemming Gemengd. De verbeelding, regels en toelichting van bestemmingsplan Sluiskwartier zijn hierop aangepast.

Reclamant 2 geeft verder aan dat zij door vaststelling van het bestemmingsplan schade zullen lijden. Dit omdat er afspraken zijn gemaakt met de gemeente over de herontwikkeling van het gebied. De regels van dit bestemmingsplan maakt deze herontwikkeling niet mogelijk waardoor het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is en ook worden hun planologische mogelijkheden beperkt.

In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft zijn er geen bindende afspraken gemaakt tussen de gemeente en reclamant. Er is dan ook geen reden om te veronderstellen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar zou zijn en dat sprake zou zijn van schade. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre er mogelijk sprake kan zijn van schade. Hiervoor zijn twee onderzoeken uitgevoerd. Deze rapporten laten onderling een aanzienlijk verschil zien in mogelijk planschade risico en de hoogte van een mogelijk planschadebedrag. Dit verschil is met name te verklaren door verschillende gehanteerde uitgangspunten waaronder de herontwikkelingswaarde en bestaande waarde van vastgoed.

Wij zijn van mening dat het risico op planschade beperkt is. Een bestemming conform de bestaande situatie voor dit specifieke gebied resulteert niet in een waardedaling van het gebied. Herontwikkelen van het gebied is economisch niet rendabel. De ontwikkeling zelf resulteert in een positief resultaat, maar de kapitaalvernietiging als gevolg van de sloop van de bestaande opstallen (afschrijving) wordt meegenomen pakt de ontwikkeling negatief uit.

Voor een compleet overzicht van de inhoud van de zienswijzen, de beantwoording en de wijzigingen wordt verwezen naar de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluiskwartier'.

## *2. Een nieuw en digitaal bestemmingsplan (gewijzigd) vaststellen*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening geldt de verplichting een bestemmingsplan eens in de 10 jaar te actualiseren. Bovendien geldt de wettelijke verplichting om plannen digitaal beschikbaar te maken. Er geldt een overgangstermijn waarbinnen gemeenten hun bestemmingsplanbestand actueel en digitaal moeten hebben. Dit betekent dat de verouderde bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld moeten zijn. Daarnaast heeft de provincie Overijssel het actualiseren van bestemmingsplannen en het handhaven van bestemmingsplannen benoemd als speerpunt binnen haar beleid in 2002. In het convenant 'De Ruimte op Orde', dat op 4 april 2002 tevens is ondertekend door de gemeente Deventer is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel zijn en digitaal kunnen worden uitgewisseld.

Om er voor te zorgen dat aan de wettelijke verplichting en het convenant kan worden voldaan heeft de gemeente Deventer een plan van aanpak opgesteld om te zorgen voor een actueel en digitaal bestemmingsplanbestand in 2012/2013.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het gebied Sluiskwartier. De bestemmingsplannen die nu voor het gebied gelden zijn ouder dan 10 jaar. Ook geldt voor een deel van het gebied geen bestemmingsplan. Zoals hiervoor is aangegeven is het noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan voor het Sluiskwartier wordt vastgesteld, zodat kan worden voldaan aan de wettelijke verplichting.

Het bestemmingsplan is beheersgericht. Dat wil zeggen dat de functies en bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn opgenomen in de geldende bestemmingsplannen of feitelijk aanwezig zijn.

Op 28 maart 2012 is door de gemeenteraad het ontwikkelingsbeeld voor het gebied vastgelegd en is een ontwikkelingsstrategie vastgesteld hoe daar te komen. Het eindproduct heeft nog niet het karakter van een ontwerpplan voor het Sluiskwartier, maar eerder het karakter van een abstract concept, oftewel

een toekomstig beeld en voornemen voor het Sluiskwartier. Dit ontwikkelingsbeeld zal bij een vervolg van de planontwikkeling uitgewerkt moeten worden. De actualisering van de bestemmingsplannen die nu gelden voor het Sluiskwartier doet aan deze ontwikkelingsplannen geen afbreuk. Deze plannen zullen in de toekomst via een nieuw bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp op kleine onderdelen aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluiskwartier'. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd moeten worden vastgesteld.

### *3. Geen exploitatieplan vaststellen*

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen waarvoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, noodzakelijk is. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

### *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). In deze periode heeft het ministerie van I en M en de provincie nog de mogelijkheid om te reageren indien de wijzigingen hun belangen betreft. Het ministerie en de provincie hebben aangegeven dat indien hun belangen niet in het geding zijn er een verzoek kan worden ingediend voor vervroegde publicatie zodat er niet zes weken hoeft te worden gewacht voor publicatie. Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken.

Inmiddels heeft het ministerie aangegeven dat een dergelijk verzoek niet meer nodig is indien duidelijk is dat er geen rijksbelangen zijn gemoeid. Daarom is enkel nog aan verzoek aan gedeputeerde staten nodig. Er zijn geen nationale of provinciale belangen betrokken bij dit bestemmingsplan.

### **Draagvlak**

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. 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. Tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen in het plan kan elke belanghebbende beroep indienen.

### **Financiële consequenties**

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Voor het bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wro vastgesteld, omdat in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is.

Het planschaderisico wordt klein geacht zoals beschreven onder de argumenten bij het beslispunt vaststellen reactienota zienswijzen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

### **Aanpak/uitvoering**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- verzoek aan Gedeputeerde Staten sturen om versnelde publicatie;
- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in de Deventer NU, op de gemeentelijke website 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,

drs. A.L.C.S. Lantain

ir. A.P. Heidema

**Bijlagen:**

- Bestemmingsplan Sluiskwartier
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Sluiskwartier

## RAADSBESLUIT

**Onderwerp** : Bestemmingsplan 'Sluiskwartier'

**Raadsvergadering** : 26 september 2012

**Agendapunt** : 5

**Voorstelnummer** : 733496

**Team** : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

**Politieke markt d.d.:** 19 september 2012

**Portef.houder** : wethouder Swart

**BenW-besluit d.d.:** 4 september 2012

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september, nummer 733496, team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer;

## BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Sluiskwartier' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Sluiskwartier' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D134-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 01-02-2012;
3. 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;
4. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

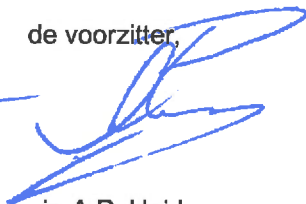
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 september 2012

De raad voornoemd,  
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

