

Nota voor burgemeester en wethouders
Onderwerp

Team
DEV-PRO

beleidskoers voor het gasfabriekterrein

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000138	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	20-02-2018
Datum	19-01-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	20-02-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
regiemanager	08-02-2018	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	15-02-2018
Wethouder	10-02-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	12-02-2018
Programmamanager RO	07-02-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-02-21

Bijlagen

koersdocument gasfabriekterrein

B & W d.d.: 20-02-2018

Besloten wordt:

1. Het beleid uit de Structuurvisie Stadsassenszone juridisch te verankeren in een planologisch kader, in eerste instantie specifiek voor het gebied van het gasfabriekterrein;
2. de fasering en begrenzing van de deelgebieden nader uit te werken;
3. de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

Het initiatief bij de Gasfabriek loopt goed, kent tal van ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de bedrijvigheid op de strook langs de Zutphenseweg en heeft daardoor meerwaarde voor Deventer. Er wordt veel energie gegenereerd, waardoor een spin off voor tal van activiteiten kan gaan ontstaan en al ontstaat.

Die enthousiast ontvangen ontwikkelingen stuiten op de (grenzen van de) geldende bestemmingsplannen en handhaving daarop, althans: er ontstaat een discussie en daardoor onzekerheid over de interpretatie van de regels en de vraag wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

De gemeenteraad heeft op 11 december 2013 een Structuurvisie Stadsassenszone vastgesteld op basis waarvan de activiteiten van de Gasfabriek uitstekend passen. Sterker nog, de Structuurvisie is gepresenteerd als een eerste voorbeeld van uitnodigingsplanologie om initiatieven uit te lokken.

Die structuurvisie bindt de burger echter niet. Dat doet het bestemmingsplan. Om nu een eind aan discussies en impasses te maken, vragen we het college om in te stemmen met het starten van een juridische procedure waardoor het juridisch kader voor de Gasfabriek in overeenstemming wordt gebracht met de structuurvisie Stadsassenszone.

In bijgevoegd koersdocument wordt geschetst hoe een koers voor het Gasfabriekterrein, gebaseerd op de structuurvisie, er uit kan zien. De details komen in de fase van uitwerking richting partieel bestemmingsplan aan de orde. Dan wordt ook een fasering opgesteld.

Beoogd resultaat

Het starten van een juridische procedure waardoor het beleid uit de- door de Raad vastgestelde - structuurvisie Stadsassenszone juridisch wordt verankerd in een planologisch kader als basis voor ontwikkelingen op het Gasfabriekterrein.

Kader

Structuurvisie stadsaszone, vastgesteld door de raad op 11 december 2013.

Argumenten voor en tegen

voor:

- Planologische ruimte bieden aan in eerste instantie De Gasfabriek en daarmee aan de algemeen gewenste activiteiten die hier worden ontplooid (passend binnen de Structuurvisie Stadsassenszone);
- De afwijking tussen structuurvisie en bestemmingsplan wegnemen;
- Duidelijkheid bieden aan potentiële initiatiefnemers.

Een aangepast juridisch kader biedt de ambtelijke organisatie de gelegenheid om een geschikte vorm te zoeken voor en een uitwerking te maken van de verschillende gebieden. Dat laatste is afhankelijk van de specifieke ontwikkelingen. De ontwikkelingen voor de Stadsentree, Hartenaasje en DOIC zullen dan nog niet ver genoeg gevorderd zijn om mee te nemen. Ruimte om daarover het gesprek te voeren is er dan nog wel.

Een geschikte vorm kan een partiële herziening zijn, maar ook een afwijkingsprocedure. Dat is dus ook nader te bepalen. Onze actie is er nu in eerste instantie vooral op gericht om zo snel mogelijk zekerheid te bieden aan de initiatiefnemers van de Gasfabriek en verdere ontwikkelingen mogelijk te maken. Meeliften met het in voorbereiding zijnde Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte duurt te lang en is gelet op de bestaande dynamiek in het gebied geen optie.

Deze partiele herziening vraagt om een doorlooptijd van tenminste zes maanden, maar is afhankelijk van eventuele bezwaren en beroep.

tegen:

- mogelijke bezwaren van tijdens de procedure belemmeren de voortgang van het initiatief.

Extern draagvlak (partners)

Stichting de Gasfabriek en 1618 vastgoed staan te popelen om verder te gaan met hun initiatief. Nu is de ruimte om activiteiten te ontplooiën beperkt. Er zitten veel energie en "schwung" in de Gasfabriek. Hoe langer het duurt voor er planologische duidelijkheid is, hoe meer deze energie weg kan zinken. Maar ook andere initiatieven hebben baat bij deze duidelijkheid.

Het zou kunnen dat er uit delen van de samenleving, die staan voor specifieke (bedrijfsmatige) belangen, bezwaren komen tegen de toekomstige ontwikkelingen.

Financiële consequenties

Omdat nog moet worden beoordeeld hoe het juridisch kader er uit komt te zien, is een inschatting nog lastig te geven. Dit aspect zal ook nader worden onderzocht en bepaald. Dekking van de kosten zal plaatsvinden vanuit de lopende begroting (programma RO (50%) en vanuit de grondexploitatie voor de Gasfabriek (50%).

Aanpak/uitvoering

Na het B&W-besluit wordt gestart met het opstellen van een juridisch kader (bestemmingsplan).

Voor de korte termijn is het gewenst dat de Gasfabriek een omgevingsvergunning aanvraagt voor haar activiteiten in het Apparatengebouw en de daarin gevestigde horecavoorziening.

Daarvoor kunnen de activiteiten met een 2e graads afwijking passend gemaakt worden. Formeel geldt er nog een beperking vanwege externe veiligheid door Akzo. In een samenwerkingsovereenkomst zijn hierover afspraken gemaakt. De feitelijke bronnen, oorzaak voor het veiligheidsrisico, zijn inmiddels al verwijderd van het terrein van Akzo. Er is sprake van een theoretische situatie. Onder meer om deze reden is het verantwoord om een beroep te doen op "een zwaarwegend motief" bij de provincie Overijssel. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om op korte termijn de situatie van de Gasfabriek met haar activiteiten en horeca te legaliseren.