

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Gewijzigde planregeling bestemmingsplan Binnenstad (locatie Leeuwenbrug en schouwborg) n.a.v. tussenuitspraak		
Raadsvergadering	02-07-2014	Politieke markt d.d.	–
Agendapunt		Portef.houder	Weth. Grjisen
Voorstelnummer		BenW-besluit d.d.:	02-07-2014
Team	ROB		

Voorstel

1. ter uitvoering van een tussenuitspraak van de Raad van State d.d. 28 mei 2014 het bestemmingsplan 'Binnenstad, herziening Leeuwenbrug/Schouwborg' vast te stellen, waarbij een gewijzigde planregeling wordt vastgesteld voor de locaties Leeuwenbrug en schouwborg zoals die waren opgenomen in bestemmingsplan Binnenstad. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D111c-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie december 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.

Kern van het raadsvoorstel

Bij het besluit van 19 december 2012 heeft de gemeenteraad van Deventer het bestemmingsplan Binnenstad vastgesteld. Bij uitspraak van 28 mei 2014 (zaaknummer 201301802/3/R1) heeft de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State een deel van het bestemmingsplan vernietigd. De Raad van State is van oordeel dat in het bestemmingsplan onvoldoende is gemotiveerd dat de gemeenteraad heeft besloten om geen horeca en detailhandelsbestemming toe te kennen aan het oostelijk deel van het kantorencomplex Leeuwenbrug. Daarnaast heeft de gemeenteraad onvoldoende gemotiveerd waarom er een koppeling zit tussen het maximaal toegestane aantal kantoren en detailhandel op de Leeuwenbruglocatie en de schouwborg. De uitspraak is in de bijlage opgenomen.

De Raad van State heeft de gemeenteraad in overweging gegeven om binnen 12 weken een nadere motivering te geven of een gewijzigde planregeling vast te stellen (i.c. voor 20 augustus 2014). Dit betekent dat de gemeenteraad op 2 juli a.s. een besluit moet nemen. Er is inmiddels een verzoek gedaan aan de Raad van State om uitstel van de termijn van 12 weken. Of dit gehonoreerd wordt, gezien een eerder ervaring waarbij een dergelijk verzoek is afgewezen, is niet zeker. Mocht de gemeenteraad niet tijdig een besluit nemen, dan zal de Raad van State hoogstwaarschijnlijk de betreffende plangebieden vernietigen en zal het bestemmingsplan voor die gebieden gerepareerd moeten worden. Hierbij zal in dat geval wel opnieuw de gebruikelijke bestemmingsplanprocedure gevolgd moeten worden.

Voor een samenvatting van de uitspraak wordt verwezen naar het bijgevoegde bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om aan deze uitspraak uitvoering te geven. Hierbij is gekozen voor een apart plangebied waarbij alleen de bestemmingen van de Leeuwenbruglocatie en de schouwborg opgenomen en gewijzigd zijn. Het gewijzigd vaststellen van het gehele bestemmingsplan Binnenstad behoort namelijk niet tot de mogelijkheden. De reden hiervoor is dat de Raad van State op 21 mei jl. een uitspraak heeft gedaan over de Kop van de Brink, waarbij een aantal bestemmingen is vernietigd en er inmiddels tevens planherzieningen onherroepelijk zijn geworden of

in procedure zijn gebracht (Stadhulskwartier, Muggenplein, Film en theater de Viking) die vallen binnen bestemmingsplan Binnenstad.

Beoogd resultaat

Het doel van dit voorstel is uitvoering te geven aan de tussenuitspraak van de Raad van State.

Kader

Bestemmingsplan Binnenstad, Uitspraak Raad van State d.d. 28 mei 2014, Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht

Argumenten ten behoeve van de raad

Horeca en detailhandel

Kantorencomplex De Leeuwenbrug is in het bestemmingsplan Binnenstad bestemd voor kantoren en dienstverlening. Detailhandel en horeca zijn alleen toegestaan in de laagbouw naast het station. Select wil dat in de plint van het gebouw ook horeca wordt toegestaan. Select heeft hiervoor geen concrete plannen, maar heeft betoogd dat het maken van dergelijke concrete plannen voornamelijk juist wordt bemoedigd door de omstandigheid dat de betrokken ruimte tot in ieder geval 2016 voor dienstverlening en kantoordoeleinden wordt gebruikt. Select heeft in dit verband toegelicht dat zij niet verzoekt om de toekenning van horeca en detailhandel als primaire functies, maar dat zij op de percelen Leeuwenbrug 75-123 slechts op beperkte schaal enige flexibiliteit wenst naast de hoofdfunctie voor kantoor en dienstverlening.

Horeca is op grond van het voorgaande bestemmingsplan Leeuwenbrug/Pikeursbaan niet uitgesloten en derhalve toegestaan. Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat is vastgesteld en goedgekeurd in 1993 voorafgaande aan de herontwikkeling van het gebied rond de Leeuwenbrug en de Pikeursbaan. Uiteindelijk is in de plint van de Leeuwenbrug geen horeca gerealiseerd. Er is op dit moment geen reden om horeca op de begane grond van Leeuwenbrug 75-123 uit te sluiten. Derhalve is besloten om horeca toe te staan tot en met categorie 2b (3a, 3b en 2b conform bijlage 3 behorende bij de planregels) middels het toevoegen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca - categorie 2b' ter plaatse van de begane grond van het perceel Leeuwenbrug 75-123. Categorie 2 betreft "vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, vergadercentrum, bodega's".

In tegenstelling tot horeca is detailhandel niet toegestaan op grond van het bestemmingsplan Leeuwenbrug/Pikeursbaan. Het toestaan van detailhandel betekent een toevoeging van een nieuwe functie. In de Structuurvisie Stadsaszone (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2013) wordt de Leeuwenbrug aangemerkt als onderdeel van de stadscampus. Op pagina 34 staat: "De gemeente ziet de stadscampus als dé kantorenlocatie van Deventer. (...). Voor detailhandel en bedrijven geldt "Ja, mits". Uitbreiding van detailhandel is mogelijk als service voor reizigers en studenten; generieke winkels die overal kunnen staan zijn ongewenst."

Om aan dit beleidsuitgangspunt planologisch-juridisch invulling te geven is besloten om op de begane grond van de Leeuwenbrug drie winkeleenheden toe te staan van ieder maximaal 150 m². Hierdoor kunnen zich hier winkels vestigen met een gemaximeerd oppervlak dat aansluit bij de wens om service te kunnen bieden aan reizigers, studenten en uiteraard de gebruikers/werknemers van de Leeuwenbrug. Een maximum is gesteld om te voorkomen dat zich hier een reguliere winkelwand kan ontwikkelen. Dit betekent derhalve een verruiming van de huidige planregeling en het bestemmingsplan is hierop aangepast middels het toekennen van de nadere aanduiding 'specifiek vorm van detailhandel - 1' en het opnemen van een bepaling in de regels die als volgt luidt:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' is toegestaan: detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in Bijlage 3 Categorie-indeling Horeca, met uitzondering van perifere detailhandel, waarbij

- deze functie alleen is toegestaan in de onderbouw en eerste bouwlaag van een gebouw;

- ten hoogste 3 detailhandelsvestigingen zijn toegestaan met ieder een maximale oppervlakte van 150 m².

Koppeling kantoren

In het bestemmingsplan Binnenstad was een koppeling opgenomen tussen de Leeuwenbruglocatie en de Schouwburglocatie van maximaal 22.000 m² kantoor (overgenomen uit het voorgaande ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan). Er is geen reden deze koppeling te handhaven en het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden. Dit betekent dat de oppervlakte van kantoren niet gemaximeerd wordt op de locatie Leeuwenbrug door het opnemen van een maximale oppervlakte, maar dat de maximale oppervlakte wordt gemaximeerd door de bouwbeperkingen. Dit betekent tevens dat de huidige kantoor- en dienstverlenende functie in het zuidelijk deel van de schouwburglocatie als zodanig wordt bestemd. Deze functie is hiermee niet meer toegestaan in de rest van het complex. Hierbij wordt de feitelijke situatie in het bestemmingsplan vastgelegd en geconsolideerd. Hiertoe wordt een nadere aanduiding op de verbeelding opgenomen waarbij kantoren en dienstverlening alleen in het zuidelijk deel van de schouwburglocatie is toegestaan en is de koppeling in de gebruiksregels geschrapt. Tevens zijn de functies 'kantoren en dienstverlening' geschrapt uit de planregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - stedelijke voorzieningen 1' (de schouwburg).

Koppeling detailhandel

In het bestemmingsplan Binnenstad was een koppeling opgenomen tussen de laagbouw van de Leeuwenbrug en de rechtervleugel van het station. Hierbij mocht de totale oppervlakte van detailhandel niet meer bedragen dan 1000 m². Deze koppeling is feitelijk niet noodzakelijk en kan worden verwijderd, omdat het maximum reeds is bepaald door de omvang van het aangeduide vlak (1000 m²).

Voor een samenvatting van de gewijzigde planregeling, de ruimtelijke onderbouwing algemeen en de uitvoerbaarheid wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Ketenpartners/ participatie

Omdat het huidige bestemmingsplan reeds horeca toestaat in de Leeuwenbrug is de verwachting dat het consolideren van horeca tot en met categorie 2b op de begane grond geen weerstand zal geven. Het toekennen van detailhandel op beperkte schaal past binnen de door uw raad vastgestelde Structuurvisie Stadsassen. Verder leidt het ontkoppelen van de functies kantoren/dienstverlening op de locatie Leeuwenbrug en schouwburg enerzijds en detailhandel op de locatie Leeuwenbrug en stationsplein anderzijds tot een eenduidige planregel die recht doet aan de feitelijke situatie.

Financiële consequenties

Geconcludeerd wordt dat binnen dit bestemmingsplan geen sprake is van aangewezen bouwplannen, waardoor de gemeente niet verplicht is om eventuele kosten te verhalen en er derhalve geen verplichting is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen. 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. De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

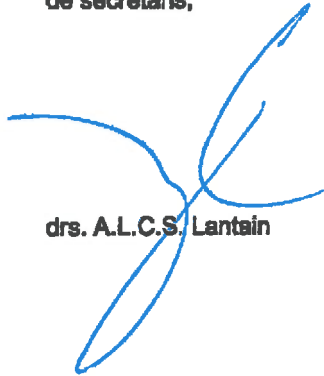
Betrokkenheid van de raad

In de tussenuitspraak heeft de Raad van State bepaald dat "Voor zover de raad naar aanleiding van de geconstateerde gebreken wijzigingen aanbrengt in het plan, behoeft afdeling 3.4 van de Awb niet te worden toegepast. De raad dient de wijziging van het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken."

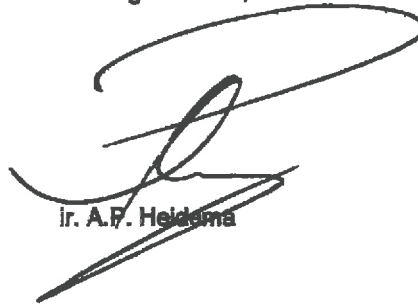
Dit betekent dat de gemeenteraad zonder voorafgaande procedure een besluit kan nemen over het al dan niet wijzigen van de planregels. Vervolgens zal het plan op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.F. Heideema

RAADSBESLUIT

Onderwerp Gewijzigde planregeling bestemmingsplan Binnenstad (locatie Leeuwenbrug en schouwborg) n.a.v. tussenuitspraak Raad van State
Voorstelnummer 916
Raadsvergadering 2 juli 2014
Agendapunt

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 02-07-2014, nummer 2014-000916.

BESLUIT

- 1 ter uitvoering van een tussenuitspraak van de Raad van State d.d. 28 mei 2014 het bestemmingsplan 'Binnenstad, herziening Leeuwenbrug/Schouwborg' vast te stellen, waarbij een gewijzigde planregeling wordt vastgesteld voor de locaties Leeuwenbrug en schouwborg zoals die waren opgenomen in bestemmingsplan Binnenstad. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D111c-VG01.GML met de bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie december 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.

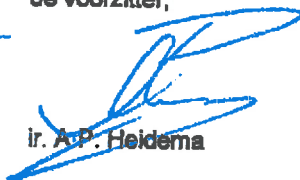
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 2 juli 2014

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. S.J. Peet

de voorzitter,



ir. A.P. Heidema

