

Raadvergadering	
DD	18 DEC 2013
Besluit	<i>conform (unaniem)</i>

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Schonenvaardersstraat 6'

Raadvergadering : 18 december 2013

Politieke markt d.d.: 11 december 2013

Agendapunt : 3

Portef.houder : wethouder Swart

Voorstelnummer : 840687

BenW-besluit d.d.: 15 oktober 2013

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Voorstel

1. De ingediende zienswijzen niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Schonenvaardersstraat 6' vast te stellen.
Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P287-VG01.GML 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 maart 2013;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat in het bestemmingsplan geen bouwplannen mogelijk worden gemaakt waarvoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro jo. artikel 6.2.1 Bro, noodzakelijk is;
4. 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 'Schonenvaardersstraat 6'. 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

De Stichting Technicampus Stedendriehoek heeft de gemeente Deventer verzocht om in het bedrijfspand aan de Schonenvaardersstraat 6, waar voorheen drukkerij Thieme was gevestigd, een Technicampus te mogen vestigen. Technicampus is een praktijkschool waar leerling-werknemers werken aan praktijkopdrachten uit de reële beroepspraktijk of simulaties daarvan om op die wijze voldoende praktijkervaring op te doen en een betere aansluiting te krijgen op de beroepspraktijk. Om dit mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De onderwijscomponent binnen het gewenste concept is binnen de huidige bestemming (Bedrijventerrein) niet toegestaan.

Reeds verleende omgevingsvergunning uitbreiding gebouw

Naast een verandering van functie wordt het gebouw ook uitgebreid. Deze uitbreiding van ca. 442 m² past binnen de bouwregels van het geldende bestemmingsplan 'Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord'. De omgevingsvergunning bouw voor deze verbouwing is om die reden reeds verleend. Tegen deze verleende omgevingsvergunning is door vier partijen bezwaar aangetekend en tevens is door alle vier een verzoek om voorlopige voorziening gedaan. Twee partijen hebben hun bezwaar en verzoek echter weer ingetrokken. De andere twee verzoeken zijn door de voorzieningenrechter behandeld. De voorzieningenrechter heeft de voorlopige voorziening toegekend, maar een van de twee bezwaarmakers is niet ontvankelijk verklaard vanwege het ontbreken van een belang in deze zaak. Inmiddels heeft de bezwaarmaker van het ontvankelijke verzoek zijn bezwaar ingetrokken. Er is nu dus nog één bezwaar over. De indiener van dit bezwaar, is zoals aangegeven, door de voorzieningenrechter niet ontvankelijk verklaard vanwege het ontbreken van een belang in deze zaak. De verwachting is dat bij de behandeling van het bezwaar indiener van het bezwaarschrift eveneens niet ontvankelijk wordt verklaard.

Ontwerpbestemmingsplan

Van 27 juni tot en met 8 augustus 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. In deze periode is 1 zienswijze ingediend. De indiener van deze zienswijze is dezelfde persoon als die door de voorzieningenrechter niet-ontvankelijk is verklaard, vanwege het ontbreken van een belang in de zaak. Tegen een ontwerpbestemmingsplan kan echter een ieder zijn zienswijze indienen. De ingediende zienswijze is dan ook inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

Beoogd resultaat

Het creëren van de juridisch planologische ruimte voor de vestiging van de Technicampus in het pand Schonenvaardersstraat 6.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Op grond van afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad een bestemmingsplan, onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen, vast stellen.

Bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord

De regels uit het nu geldende bestemmingsplan Bergweide, Kloosterlanden-Hanzepark, Veenoord blijven op het perceel Schonenvaardersstraat overeenkomstig van toepassing. Het voorliggende bestemmingsplan 'Schonenvaardersstraat 6' voegt daar de mogelijkheid voor het vestigen van een technische praktijkschool aan toe.

Argumenten

De nummering geeft de relatie met het beslispoint aan.

1. De ingediende zienswijzen niet over te nemen

Tijdens de inzageperiode is 1 zienswijze ingediend.

Reclamant gaat in zijn zienswijze allereerst in op de problematiek rondom de bewoning van bestaande op Bergweide 3 aanwezige bedrijfswoningen. Reclamant geeft aan niet zo zeer bezwaar te hebben tegen de vestiging van de Technicampus als wel tegen de handelswijze van het college van B&W en de portefeuillehouder, waarbij andere planologische aanpassingen op hetzelfde deel van het bedrijventerrein bij voorbaat worden uitgesloten.

In zijn zienswijze maakt reclamant een vergelijking tussen de woonbestemming en de onderwijsbestemming van de Technicampus waarbij hij stelt dat beide 'gevoelige bestemmingen' zijn. Indien onderwijs als gevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt dan dient volgens reclamant één lijn te worden getrokken met de woningen. Dat er geen sprake is van een onderwijsinstelling, maar van een leerbedrijf voor bouwnijverheid is een gezochte redenering aldus reclamant. Dat het (geheel of gedeeltelijk) om praktijkonderwijs gaat, maakt niet dat er in planologische zin geen sprake meer zou zijn van een (gevoelige) onderwijsinstelling.

Ook stelt reclamant dat er sprake is van willekeur. Nu gaat het nog om een onderwijsinstelling, de volgende keer kan het zomaar een daklozen of verslaafdenopvang zijn of een afwerkplek voor prostituees. Het gevolg is dat traditionele bedrijventerreinen hun oorspronkelijke bestemming deels gaan verliezen en de waarde van de bedrijfspanden en het onroerend goed nog meer onder druk komen te staan. Het is dan ook aan de gemeenteraad om de volsterkte willekeur van het college een halt toe te roepen.

Tot slot vraagt reclamant de gemeenteraad de goedkeuring en behandeling van het bestemmingsplan af te laten hangen van een permanente oplossing c.q. de legalisering aangaande de huidige problematiek inzake de bewoning van bedrijfswoningen op Bergweide 3.

Als reactie op deze zienswijze moet worden gesteld dat de problematiek die er speelt rond om de (illegale) bewoning van bedrijfswoningen op het bedrijventerrein een problematiek is die geen enkele relatie heeft met de vestiging van de Technicampus. Het is een zelfstandige zaak die om een zelfstandig besluit vraagt. Het besluit rondom de Technicampus laten afhangen van een permanente oplossing c.q. de legalisatie van de bewoning van bedrijfswoningen is dan ook niet aan de orde.

Daarnaast zal er bij elke wijziging van het bestemmingsplan sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Elke wijziging van het bestemmingsplan zal onderzocht en onderbouwd moeten worden. Dat uit onderzoek is gebleken dat de vestiging van de Technicampus mogelijk en wenselijk is op dit deel van het bedrijventerrein wil niet bij voorbaat zeggen dat elke andere bestemmingswijziging ook mogelijk is. Van willekeur is dan ook geen sprake. Zoals uit de ruimtelijke onderbouwing ook is gebleken draagt de vestiging van de Technicampus bij aan de revitalisering en de, in het beleid voorgestane, transformatie van dit deel van het bedrijventerrein. Het doorbreekt de monofunctionaliteit en draagt bij aan het aantrekkelijk maken en houden van het bedrijventerrein ook voor andere ondernemers, zodat

weer geïnvesteerd wordt en de bestaande gebieden niet verloederen. Hiermee wordt de waarde van het (bestaande) onroerend behouden en versterkt. Dit alles natuurlijk onder de voorwaarde dat de nieuwe functies en gebruikers geen hinder opleveren voor de maakindustrie.

In dat kader is de Technicampus een bijzondere functie. De activiteiten die in deze praktijkschool plaatsvinden zijn niet te vergelijken met de activiteiten van het reguliere voorgezet en middelbaar onderwijs, waarbij leerlingen klassikaal les krijgen en geluidsoverlast een grote storende factor is op het overdragen van de lesstof en het concentratievermogen van de leerlingen. De activiteiten die in de Technicampus plaatsvinden zijn te vergelijken met de activiteiten die plaatsvinden bij reguliere bedrijven in de bouwnijverheid. De geluidsoverlast die de school door deze activiteiten zelf veroorzaakt is buiten een bedrijventerrein moeilijk in te passen en zorgt er voor dat het geluid van omliggende bedrijven geen extra overlast veroorzaakt. Het is om deze redenen dat de Technicampus als een niet gevoelige bestemming wordt aangemerkt en omliggende bedrijven geen beperkingen ondervinden van de aanwezigheid van de Technicampus.

2. Een nieuw en digitaal bestemmingsplan vaststellen

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Schonenvaardersstraat 6' wordt de vestiging van de Technicampus in het pand aan de Schonenvaardersstraat 6 mogelijk gemaakt. Het voorliggend bestemmingsplan betreft dan ook alleen het betreffende perceel Schonenvaardersstraat 6, kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie C nr. 2400.

Dit nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk, omdat de Technicampus een onderwijsinstelling betreft. De leerling-werknemers zijn, ondanks dat ze in dienst zijn bij een werkgever, veelal nog leerplichtig (16-17 jaar). Naast 1 dag onderwijs aan een ROC krijgen deze leerling-werknemers de andere dagen van de week les op de Technicampus. Deze lessen bestaan uit praktijkopdrachten uit de reële beroepspraktijk of simulaties daarvan. Op deze wijze kunnen de leerling-werknemers voldoende ervaring opdoen en krijgen ze een betere aansluiting op de beroepspraktijk. De activiteiten die op de Technicampus plaatsvinden wijken dan ook niet af van de werkzaamheden van reguliere bedrijven uit deze sector. Vestiging op het bedrijventerrein Bergweide is om die reden ook mogelijk en gewenst.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de praktijkschool passend is binnen de vastgestelde geluidszone industrie. Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn er ook geen andere belemmeringen die vestiging van de Technicampus op deze locatie ongewenst maken. Op eigen terrein is ook voldoende parkeergelegenheid, zodat geen extra parkeerdruk ontstaat op de openbare ruimte in de omliggende straten, die als uitvalswegen voor de brandweer en de ambulance van groot belang zijn. Op eigen terrein worden 15 nieuwe parkeerplaatsen gecreëerd door herinrichting van het achter het pand gelegen parkeerterrein. Dit is ruim voldoende. Uitgaande van de parkeernorm die geldt voor reguliere bedrijven dient als gevolg van de uitbreiding 7,5 parkeerplaats te worden toegevoegd (442 m² * 3 parkeerplaatsen per 100m²). Uitgaande van de parkeernorm voor beroepsonderwijs (3 per klaslokaal) is momenteel al ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. In het pand bevinden zich namelijk 3 praktijklokalen en 3 theorielokalen. Op eigen terrein zouden op basis van deze norm 24 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Momenteel zijn dit er al 33 en het worden er naar herinrichting van het parkeerterrein 48.

Door vestiging van de Technicampus aan de Schonenvaardersstraat wordt bijgedragen aan de herstructurering en revitalisatie van dit deel van het bedrijventerrein en wordt de mono-functionaliteit van dit deel van het bedrijventerrein doorbroken. Dit sluit aan bij de beleidsvisies van zowel de provincie als de gemeente Deventer (o.a. het Koersdocument Stadsaszone)

3. Geen exploitatieplan vaststellen

In het bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt waarvoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro jo. Artikel 6.2.1 Bro, noodzakelijk is. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

4. 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.

Draagvlak

Tijdens de termijn van ter inzage legging is slechts 1 zienswijze ingediend tegen de vestiging van de Technicampus. Uit deze zienswijze blijkt dat reclamant op zich geen bezwaar heeft tegen de vestiging van de Technicampus, Zijn bezwaren hebben met name betrekking op de problematiek die speelt rondom de (illegale) bewoning van de op het bedrijventerrein aanwezige bedrijfswoningen.

In de directe omgeving lijkt dus voldoende draagvlak te bestaan voor de vestiging van de Technicampus op deze specifieke locatie. Voor het initiatief zelf was al voldoende draagvlak aanwezig aangezien diverse bedrijven, onderwijsinstellingen, de gemeente en beide provincies (Overijssel en Gelderland) participeren in de Stichting Technicampus.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan worden ingevuld op basis van de legesverordening. Het initiatief betreft de uitbreiding en verbouw van een bestaand pand, waarbij de uitbreiding kleiner is dan 1000 m² en de verbouw niet ten dienste van een van de in het Besluit ruimtelijke ordening genoemde functie (art. 6.2.1). Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

De vestiging van de Technicampus is voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is ook een planschadeovereenkomst gesloten.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- Publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad 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 'Schonenvaardersstraat 6'

Raadsvergadering : 18 december 2013

Agendapunt : 3

Voorstelnummer : 840687

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: 11 december 2013

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d.: 15 oktober 2013

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 oktober 2013, nummer 840687, team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer,

BESLUIT

1. De ingediende zienswijzen niet over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Schonenvaardersstraat 6' vast te stellen.
Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P287-VG01.GML 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 maart 2013;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het in het bestemmingsplan geen bouwplannen mogelijk worden gemaakt waarvoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro jo. artikel 6.2.1 Bro, noodzakelijk is;
4. 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 'Schonenvaardersstraat 6'. 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 18 december 2013

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema