

RAADSVORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan Stadhuiskwartier
Raadsvergadering : 3 juli 2013
Agendapunt : 2
Voorstelnummer : 814946
Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: 26 juni 2013
Portef.houder : wethouder Swart
BenW-besluit d.d.: 11 juni 2013

Vorstel

1. de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan, omgevingsvergunning en maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit 'Stadhuiskwartier' vast te stellen, voor zover de zienswijzen betrekking hebben op het bestemmingsplan Stadhuiskwartier;
2. het bestemmingsplan 'Stadhuiskwartier' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150. P283-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 01-12-2012;
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.

Inleiding

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwbouw van het stadhuiskwartier aan het Grote Kerkhof zijn diverse vergunningen en toestemmingen nodig.

In de eerste fase (Cluster I, de sloopfase) is onder meer vergunning verleend voor het slopen binnen het beschermd stadsgezicht en is positief gereageerd op de sloopmelding in de zin van het Bouwbesluit voor het slopen van het stadkantoor, het voorste deel van de schouwburg, de oude School en de woning gelegen aan Grote Poot 4. De besluitvorming binnen Cluster I is bestuursrechtelijk niet aangevochten en is dus onherroepelijk van kracht. Inmiddels is de sloop grotendeels voltooid.

Ten behoeve van de tweede fase (Cluster II, de bouwfase) is de omgevingsvergunning Stadhuiskwartier Deventer II op 28 november 2012 ingediend. Omdat deze aanvraag op een paar beperkte, het beschermd stadsgezicht betreffende onderdelen, niet past in het geldende bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad en het recent vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad is het "op maat gesneden" bestemmingsplan Stadhuiskwartier opgesteld, zodat deze strijdigheden kunnen worden weggenomen. Deze strijdigheden hebben betrekking op:

- de gedeeltelijke bebouwing van de waardevolle binnentuin aan de achterzijde van het Landshuis,
- het aanpassen van de kapvorm aan de Polstraat en
- het overschrijden van de rooilijn aan de Polstraat.

Tevens is een melding gedaan in het kader van het Activiteitenbesluit op grond van de Wet Milieubeheer.

Op 6 juni 2012 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatie-regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de besluiten die nodig zijn voor de nieuwbouw van het Stadhuiskwartier. Hiermee wordt beoogd de voorbereidingsprocedures en bekendmaking van besluiten op grond van verschillende wetten en regelgeving te stroomlijnen en te combineren. Op 10 oktober 2012 heeft de gemeenteraad besloten om ook de vaststelling van het bestemmingsplan Stadhuiskwartier hiervan deel te laten uitmaken.

Op 22 februari 2013 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Stadhuiskwartier, de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van het stadhuiskwartier alsmede met het ontwerp-besluit tot het opleggen van Maatwerkvoorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit. Met ingang van 7 maart tot en 17 april 2013 hebben gezamenlijk ter inzage gelegen:

- het ontwerpbestemmingsplan Stadhuiskwartier
- de ontwerp-omgevingsvergunning Stadhuiskwartier (activiteiten bouw, uitvoeren werk of werkzaamheden en wijziging monument)
- het ontwerpbesluit Maatwerkvoorschriften Grote Kerkhof 4.

Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is het mogelijk maken van de bouw van een nieuw stadskantoor voor de gemeente Deventer.

Kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene regels omgevingsrecht en de daarop gebaseerde regelgeving, de Wet Milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen (Activiteitenbesluit).

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.

De gemeenteraad heeft bij besluiten van 6 juni en 10 oktober 2012 besloten de coördinatie-regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de besluiten die nodig zijn voor de nieuwbouw van het Stadhuiskwartier.

Argumenten

De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.

1. De 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan, omgevingsvergunning en maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit 'Stadhuiskwartier' vaststellen

Tijdens de inzagetermijn zijn drie zienswijzen ingediend. Eén zienswijze richt zich onder andere op het ontbreken van onderzoek naar alternatieven i.c. de leegstandeffecten op de kantorenmarkt, de financiering van de nieuwbouw, het ontbreken van onderzoeken naar de verkeerseffecten en de parkeeronderbouw is onvoldoende. De twee andere zienswijzen zijn gelijklopend en geven aan dat de parkeeronderbouw die niet juist zou zijn, een aantal milieu-onderzoeken niet correct is uitgevoerd en de leegstandeffecten niet voldoende zijn onderzocht.

De zienswijzen zijn weerlegd in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan, omgevingsvergunning en maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit 'Stadhuiskwartier'. Voor een compleet overzicht van de inhoud van de zienswijzen, de beantwoording en de wijzigingen wordt verwezen naar deze reactienota.

Het vaststellen van de omgevingsvergunning en de maatwerkvoorschriften is een bevoegdheid van uw college. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het coördineren van de besluitvorming brengt hierin geen verandering. Met de coördinatie van de besluitvorming wordt alleen beoogd de voorbereidingsprocedures en bekendmaking van besluiten op grond van verschillende wetten en regelgeving te stroomlijnen en te combineren.

Vanwege de gecoördineerde besluitvorming en het feit dat de zienswijzen zich richten op alle te nemen besluiten, is geen onderscheid gemaakt tussen zienswijzen die specifiek ter beoordeling zijn aan uw raad (gericht tegen het bestemmingsplan) of die specifiek door ons college beoordeeld moeten worden (gericht tegen de omgevingsvergunning of de maatwerkvoorschriften).

Hierna wordt een aantal specifieke aspecten nader toegelicht.

Verkeersonderzoek

Ten behoeve van het ontwerp-bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de verkeersbewegingen als gevolg van de parkeergarage. In dit rapport is als uitgangspunt genomen dat er sprake zal zijn van 126 (feitelijk 124) bewoners en 50 werknemers die gebruik zullen maken van de garage. Meervoudig van de parkeergarage is mogelijk omdat werknemers en bewoners in het algemeen niet op dezelfde tijden van de garage gebruik maken. Om discussie te voorkomen over het aantal van 50 werknemers, is het rapport geactualiseerd waarbij als uitgangspunt is genomen dat de garage bestemd is voor 100% dubbelgebruik door zowel bewoners als werknemers (in totaal 126 is onderzocht; feitelijk zijn het er 124). Hierbij is

derhalve de theoretische situatie onderzocht dat alle parkeerplaatsen door werknemers zouden worden bezet. Uitgangspunt blijft echter wel dat de garage op termijn uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zal zijn voor c.q. gebruikt zal worden door bewoners. Geconcludeerd wordt dat de invloed van het stadhuis en de gebouwde parkeervoorziening daarvan (circa 124 parkeerplaatsen) beperkt invloed heeft op de verkeersbelasting van de Polstraat.

Akoestisch onderzoek

Zoals hiervoor is opgemerkt is er een nieuw verkeersonderzoek uitgevoerd vanwege het dubbelgebruik van de parkeergarage. Daarom is ook een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de planwijziging geen overschrijding van de normen uit het Activiteitenbesluit veroorzaakt en het woon- en leefklimaat rond het nieuwe Stadhuiskwartier voldoende gewaarborgd blijft.

Flora en fauna

Alle maatregelen die in het kader van de Flora en Faunawet in verband met de soortenbescherming (zoals ten behoeve van de gierzwaluwen) nodig zijn, zijn overeenkomstig de eisen die daaraan door het Ministerie worden gesteld, getroffen. Het door het ministerie van LEI ingevoerde protocol (de zogenaamde "soortenstandaard") is in acht genomen. Op 29 mei 2013 is er een beknopte natuurtoets uitgevoerd om te onderzoeken of er zich op het huidige sloop/bouw-terrein beschermde planten en of dieren bevinden (In aanvulling op de natuurtoets die is uitgevoerd ten behoeve van de sloop van de gebouwen). Dit is niet het geval. Er is daardoor op dit moment geen reden ten behoeve van de nieuwbouw een ontheffing Flora- en faunawet te hebben of aan te vragen.

Leegstandseffecten

In het bestemmingsplan is aandacht besteed aan leegstandseffecten, maar volledigheidshalve is in de reactienota een nadere motivering opgenomen. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2 van de Reactienota.

Parkeren

De omgevingsvergunning is enigszins aangepast op het onderdeel parkeren/parkeerbijdrage. Dit houdt verband gedeeltelijke gestaakt gebruik van het oude stadskantoor, gewijzigd gebruik van het voormalige projectbureau, een verkleining van het nieuwbouwplan (13.150 m² in plaats van 13.637 m²) en een daarmee verband houdende geringere capaciteit van de parkeergarage (124 parkeerplaatsen in plaats van 126 parkeerplaatsen). Het stadhuiskwartier leidt, uitgaande van gebruik van de parkeergarage door bewoners/vergunninghouders, tot een toename van de parkeerdruk van 98,7 parkeerplaatsen (in plaats van een eerder berekende 94,9) met een bijbehorende parkeerbijdrage van € 1.480.500 (in plaats van een eerder berekende € 1.423.500). De toename van de parkeerdruk kan in de omgeving, waaronder de Wilhelmijnbruggarage, worden opgevangen. Ook voor de parkeerbijdrage is voldoende dekking binnen het budget.

2. Bestemmingsplan vaststellen

Het bouwplan past op een paar beperkte onderdelen niet in het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Stadhuiskwartier is opgesteld, zodat de nieuwbouw juridisch planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het bestemmingsplan Binnenstad is als basis gebruikt voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Ten behoeve van het bouwplan en de planologische strijdigheden zijn onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Geconcludeerd kan worden dat alle onderzoeken een positieve uitkomst hebben.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gevormd tot het aanpassen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Het bestemmingsplan hoeft daarom niet gewijzigd te worden vastgesteld. De toelichting op het bestemmingsplan is wel aangepast.

3. Geen vaststelling exploitatieplan

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen waarvoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, noodzakelijk is. De gemeente is zelf initiatiefnemer en eigenaar van de in het plangebied gelegen gronden. Kostenverhaal is daardoor niet aan de orde, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Draagvlak

De gemeenteraad heeft zich op 21 maart 2012 definitief uitgesproken voor de nieuwbouw van het Stadhuiskwartier aan het Grote Kerkhof. De besluitvorming en het bouwplan is tot stand gekomen na een intensief interactief proces met de bevolking van Deventer en verschillende belangengroepen c.q. verenigingen.

De Adviesraad Welstand en planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht heeft op 9 en 24 januari 2013 definitief positief geadviseerd en heeft aangegeven dat het ingediende plan in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand.

Zoals gebleken is bij eerdere besluiten, zijn er tegen het Stadhuiskwartier voor- en tegenstanders. Uit het feit dat de vergunningen voor de eerste fase (sloop) bestuursrechtelijke niet zijn aangevochten alsmede gezien het relatief kleine aantal partijen dat een zienswijze heeft ingediend, kan ons inziens worden afgeleid dat er een breed draagvlak is om op de ingeslagen weg (nieuwbouw Stadhuiskwartier) door te gaan.

Financiële consequenties

Het nieuwe stadhuis wordt gefinancierd door de gemeente Deventer als initiatiefnemer van dit project. De financieringskosten bedragen ruim 65 miljoen euro. De financieringswijze van dit bedrag is onderzocht door ons college en besproken met de gemeenteraad. Uit deze verkenning blijkt dat de financiering mogelijk is. Het project is daarmee financieel uitvoerbaar.

Reclamanten merken in hun zienswijzen op dat ontbreekt hoe dit bedrag is opgebouwd. Om meer inzicht te geven in de economische uitvoerbaarheid is ter toelichting een document (Raadsmededeling 792870,B&W 5 maart 2013) opgenomen waarin dit nader is onderbouwd. Tevens is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De conclusie is dat het project niet leidt tot planschade. Beide documenten zijn als bijlage bij de reactienota gevoegd.

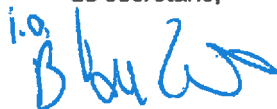
Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

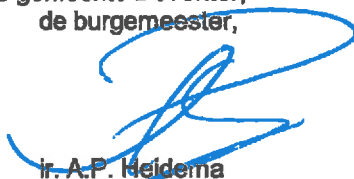
- de omgevingsvergunning en het besluit tot het opleggen van Maatwerkvoorschriften in de zin van het Activiteitenbesluit worden verleend/genomen en verzonden;
- het vastgestelde bestemmingsplan (tegelijktijd met de andere te coördineren besluiten) wordt gepubliceerd in de Deventer NU, het digitale Gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan (tegelijktijd met de andere te coördineren besluiten) wordt ten behoeve van de beroepstermijn gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Het bestemmingsplan Stadhuiskwartier 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,

i.o.


drs. A.L.C.S. Lantain



ir. A.P. Heidema

Bijlagen: - Bestemmingsplan Stadhuiskwartier
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplan, omgevingsvergunning en maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit 'Stadhuiskwartier'

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Stadhuiskwartier'

Raadsvergadering : 3 juli 2013

Agendapunt : 2

Voorstelnummer : 814946

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: 26 juni 2013

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d. : 11 juni 2013

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 juni 2013, nummer 814946, Team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer.

BESLUIT

1. De 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan, omgevingsvergunning en maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit 'Stadhuiskwartier' vast te stellen, voor zover de zienswijzen betrekking hebben op het bestemmingsplan Stadhuiskwartier;
2. Het bestemmingsplan 'Stadhuiskwartier' vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150. P283-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 01-12-2012;
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.

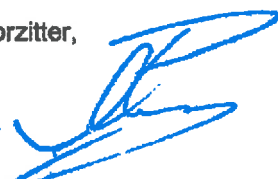
Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 4 juli 2013

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet



ir. A.P. Heidema

