



RAADSVOORSTEL

Van	: Burgemeester en Wethouders	Reg.nr.	: 4301608
Aan	: Gemeenteraad	Datum	: 4 maart 2013
Portefeuillehouder	: Wethouder P. van den Berg	Agendapunt	: HB-4
B&W-vergadering	: 19-03-2013		
De Ronde	: -		
Agenda Het Besluit	: 09-04-2013		
Vastgesteld besluit	: 09-04-2013		

TITEL

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord"

BESLISPUNTEN

1. De zienswijzennota "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord" vast te stellen;
2. In het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord" de wijziging aan te brengen zoals opgenomen in de zienswijzennota "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord", die deel uit maakt van dit besluit;
3. Het bestemmingsplan "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord" (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00050-0201), getekend op de ondergrond met bestandsnaam "puntenburgnoord-ondergrond" digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. Voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. Het college op te dragen om aan Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht te verzoeken toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

AANLEIDING

Een deel van het geldende bestemmingsplan CSG-Noord op en rond de locatie Handelsgebouw/Oppidium aan de Groningerstraat dient vanwege de noodzaak tot actualisatie en vanwege recente ontwikkelingen herzien te worden. Het gaat in hoofdzaak om het vastleggen van de inhoud van een, met gebruikmaking van een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO (oud), voor de bouwlocatie Handelsgebouw/Oppidium verleende bouwvergunning, inclusief door de gemeente en initiatiefnemer overeengekomen recente aanpassingen. Dit betreft het bebouwen van een open deel van het middengedeelte in het complex. Hierdoor wordt de bouwhoogte ten opzichte van de oorspronkelijke bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan en de verleende bouwvergunning van 21 april 2009 met 5 meter verhoogd over een oppervlakte van ca 900 m². Het gaat hier om het middengedeelte dat niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Stedenbouwkundig is hier door de supervisor van het plangebied Khandekhar positief over geadviseerd. Deze overschrijding is onderdeel van de afspraken met de ontwikkelaar zoals bevestigd per brief van 31 augustus 2010 en waarover ook uw raad per RIB (RIB 2010-91) is geïnformeerd.

Daarnaast wordt binnen het bestaande volume en de in artikel 19 lid 1 WRO (oud) vrijstelling opgenomen maximale oppervlakte, het volgende gebruik toegevoegd:

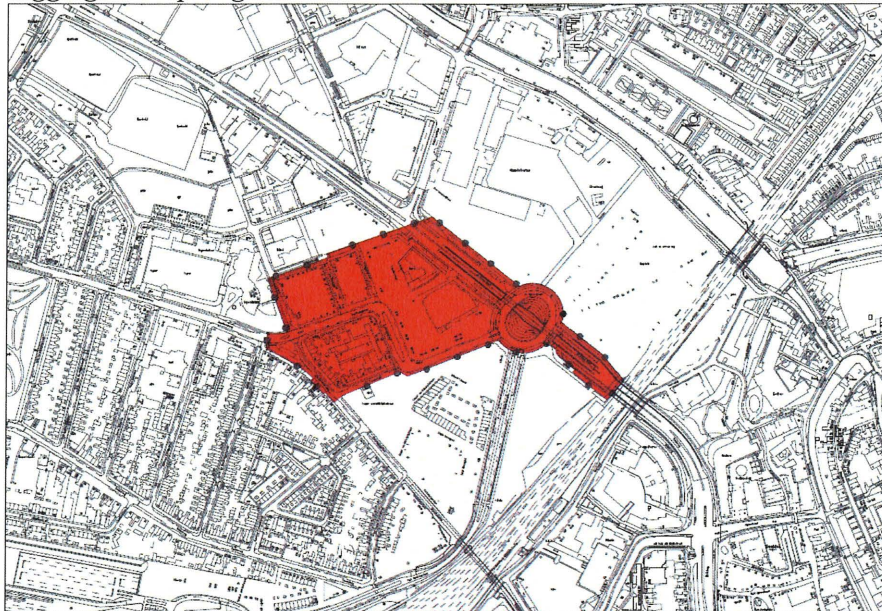
- 1846 m² Horeca H
- 1205 m² Restaurant
- 3000 m² Leisure

Bovengenoemde aanpassingen zijn niet in overeenstemming met de verleende bouwvergunning van 21 april 2009 en het geldende bestemmingsplan. Tegelijkertijd wordt beleidsmatig ongewenste detailhandelsruimte in het geldende bestemmingsplan weggenomen. Zowel voor de gemeente als de Kamer van Koophandel en de ondernemers is de huidige toegestane oppervlakte aan detailhandel op deze locatie te

ruim. Dit bestemmingsplan brengt de gewenste oppervlakte in overeenstemming met het detailhandelsbeleid.

Daarnaast worden percelen in de directe omgeving van het Oppidium meegenomen.

Ligging totale plangebied



Maquettefoto Oppidium

Voor het Oppidium worden in het bestemmingsplan de volgende functies toegestaan:

- Detailhandel
- Perifere detailhandel
- Horeca van categorie A en H
- Leisure
- Zaalverhuur
- Kantoren
- Parkeren
- Wonen

Dit zijn zowel de gebruiksfuncties die nu al zijn toegestaan als de eerdergenoemde toegevoegde gebruiksfuncties.

In de regels van het bestemmingsplan zijn per functie eisen gesteld aan de maximale oppervlaktelaten.

Omdat er meerdere functies mogelijk zijn, zal het Oppidium in het bestemmingsplan de bestemming “Gemengd” krijgen. Detailhandel wordt beperkt tot de eerste drie bovengrondse bouwlagen. De hoogbouw in het middengedeelte van het complex wordt kantoor/hotel.

Voor de overige percelen zal de bestaande situatie op basis van het geldende bestemmingsplan “Centraal Stadsgebied- Noord” worden vastgelegd. Dit bestemmingsplan is op 15 juni 2000 bij besluit van uw raad vastgesteld en op 30 januari 2001 bij besluit van gedeputeerde staten van de provincie goedgekeurd.

De bestemming hiervoor wordt voornamelijk “Wonen”, waarbij enkele delen van gebouwen, in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, worden bestemd voor detailhandel en/of publieksgerichte dienstverlening. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan worden voor deze delen, in overeenstemming met de Visie Werklocaties 2030, daarnaast ook kantoorvestigingen tot maximaal 250 m² b.v.o toegestaan. Zo kan worden voorzien in de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte.

HISTORIE

- Op 3 april 2012 heeft het college besloten het vooroverleg voor het concept-ontwerpbestemmingsplan op te starten.
- Op 24 april 2012 heeft het presidium er mee ingestemd om voor dit bestemmingsplan de procedure te volgen van model 1.
- Het ontwerpbestemmingsplan is op 4 december 2012 akkoord bevonden door het college. Hiervan is uw raad op de hoogte gesteld met een raadsinformatiebrief (2012, nr. 147);
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 28 december 2012 tot en met 7 februari 2013. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan.

BEOOGD EFFECT

Door het bestemmingsplan te wijzigen wordt voldaan aan de actualisatieplicht en worden meerdere functies mogelijk gemaakt.

ARGUMENTEN

2.1 De wijziging is in overeenstemming met bestaand beleid

Het gaat hier om een wijziging in het gebruik van het Oppidium van 500 m² bvo detailhandel naar horeca A. In de bijgevoegde zienswijzennota "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord" is de zienswijze inhoudelijk beoordeeld. Daarin is geconcludeerd dat deze wijziging in overeenstemming is met de Nota Horecabeleid.

3.1. De ontwikkeling is in overeenstemming met bestaand beleid

In de Nota detailhandelsbeleid 2011 (door uw raad op 29 maart 2011 vastgesteld) wordt het Oppidium aangewezen als een nieuwe detailhandelslocatie in het Stadshart. Hierin wordt met name ruimte gegeven aan grootschalige detailhandelsvestigingen. Het Oppidium vormt een aanvulling op het aanbod in de historische binnenstad en versterkt daarmee het totaalaanbod in het stadshart.

De beperkte verandering van bebouwing en gebruik van het Oppidium is daarom in overeenstemming met dit beleid.

Daarnaast worden in de schil rond het centrum kansen gezien voor functiemenging. Dit past bij de stedelijke dynamiek en het streven naar meer stedelijke woon- en werkmilieus, met name in en rond het centrum. In overeenstemming hiermee worden voor de delen waar op basis van het geldende bestemmingsplan detailhandel is toegestaan ook kantoorvestigingen tot maximaal 250 m² brutovloeroppervlak (b.v.o)

toegestaan. In overeenstemming met de Visie Werklocaties 2030 (door uw raad op 26 april 2011 vastgesteld) wordt daarmee voorzien in de behoefte aan kleinschalige kantoorruimte.

4.1 Geen exploitatieplan noodzakelijk

Zie paragraaf “financiën”.

5.1 Versnelde publicatie

Aangezien bij de vaststelling van het bestemmingsplan een kleine wijziging wordt doorgevoerd, dienen op grond van de Wet ruimtelijke ordening Gedeputeerde Staten van Utrecht nog 6 weken de tijd te krijgen om te reageren op de wijziging die uw raad bij de vaststelling heeft aangebracht. Het vaststellingsbesluit mag daarom pas na zes weken worden gepubliceerd, tenzij eerder een reactie wordt gegeven. Aangezien het plan niet strijdig is met de provinciale belangen, stellen wij voor dat u ons opdraagt om aan gedeputeerde staten van Utrecht te verzoeken om vervroegd over te kunnen gaan tot publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. De inspectie leefomgeving en transport hoeft niet om een reactie te worden gevraagd, omdat er geen strijdigheid is met nationale belangen. De inspectie heeft in het verleden aangegeven in deze gevallen op voorhand toestemming te verlenen voor versnelde publicatie.

FINANCIËN

Het bestemmingsplan voorziet niet in een fysieke grondexploitatie. Er worden voor het bestemmingsplan geen gronden gekocht en verkocht, noch worden er kosten voor de aanleg van voorzieningen gemaakt. De gemeentelijke kosten beperken zich tot de kosten van het verrichten van onderzoek en het opstellen van het bestemmingsplan. Deze kosten komen ten laste van de bij het geldende bestemmingplan CSG Noord behorende grondexploitatie BSG/CSG. De grondexploitatie BSG/CSG vindt zijn dekking gedeeltelijk in grondopbrengsten. Voor het tekort is een voorziening getroffen. Dit betekent dat voor de dekking van de kosten van het bestemmingsplan geen kostenverhaal plaatsvindt.

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast dan wel betreft bouwplannen die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat. De benodigde procedures zijn daartoe reeds doorlopen en de vergunningen zijn verleend. Voorzover het bestemmingsplan nog in bouwplannen voorziet voldoen die niet aan de definitie van aangewezen bouwplan. Hieruit volgt dat er geen plicht bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Verder is in de brief van 31 augustus 2010 afgesproken en door de ontwikkelaar van het Oppidium bevestigd, dat hij in het kader van dit bestemmingsplan een verklaring afgeeft om geen verzoek om tegemoetkoming in schade als gevolg van inkomensderving of vermindering van de waarde van onroerend goed in te dienen. Deze verklaring is bij brief van 19 december 2012 afgegeven.

VERVOLG

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, krijgen Gedeputeerde Staten van Utrecht nog zes weken de tijd om te reageren op de wijziging die uw raad bij de vaststelling heeft aangebracht. Het vaststellingsbesluit mag daarom pas na zes weken worden gepubliceerd, tenzij eerder een reactie is ontvangen van Gedeputeerde Staten waarin zij instemmen met een versnelde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Nadat Gedeputeerde Staten hebben gereageerd op de wijziging, wordt het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep door een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

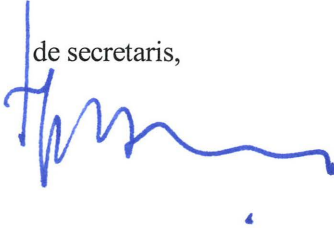
BETROKKEN PARTIJEN /COMMUNICATIE

De projectontwikkelaar van het Oppidium.

Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het besluit bekendgemaakt in de Stadsberichten en de Staatcourant.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,



de burgemeester,



Bijlagen

- Raadsbesluit
 - Het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord" is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl
 - Zienswijzennota "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord"
-



RAADSBESLUIT

Reg.nr.4301608

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2013, sector SOB/RO (nr.4301608);

b e s l u i t:

1. de zienswijzennota "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord" vast te stellen;
2. in het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord" de wijziging aan te brengen zoals opgenomen in de zienswijzennota "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord, die deel uit maakt van dit besluit;
3. het bestemmingsplan "Partiële herziening Centraal Stadsgebied-Noord" (met identificatienummer NL.IMRO.0307.BP00050-0201), getekend op de ondergrond met bestandsnaam "puntenburgnoord-ondergrond" digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. voor het plangebied geen exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
5. het college op te dragen om aan Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht te verzoeken toestemming te verlenen tot versnelde publicatie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 9 april 2013.

de griffier

de voorzitter