



's-Hertogenbosch

Raadsvoorstel

Agendanr. : 12
Reg.nr. : 3802905
B&W verg. : 20 mei 2014
Commissie : ROB
Cie_verg. : 10 juni 2014
Raadsverg. : 24 juni 2014

Onderwerp: Wijziging bestemmingsplan Paleiskwartier-
Willemspoort-Station

1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u dit voorstel tot wijziging van bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' ter vaststelling aan.

2) Samenvatting

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23 april 2014 over bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' is de bestemming van Spiegeltuin 1 heroverwogen: gelet op de eisen van een goede ruimtelijke ordening en de ligging van Spiegeltuin 1 is een bestemming voor horeca tot en met categorie 2, naast detailhandel en dienstverlening, de meeste geëigende.

3) Voorstel

Bijgaand raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot:

1. het raadsbesluit d.d. 25 juni 2013 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station', reg.nr. 162824, te wijzigen door:
 - a. in de regels aan de bestemmingsomschrijving van artikel 16 Wonen-1 toe te voegen *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrum 3' tevens voor:*
 1. *horeca tot en met categorie 2 zoals vermeld in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;*
 2. *detailhandel, uitsluitend op de begane grond;*
 3. *dienstverlening, uitsluitend op de begane grond.'*
 - b. op de verbeelding Spiegeltuin 1 aan te duiden met 'specifieke vorm van centrum – centrum 3'.
2. bijgaand voorstel aan de toelichting van bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' te hechten, bij wijze van motivering van het besluit onder 1.

Steller : Erps

Tel. : (073) 615 57 28

E-mail : l.erps@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Beroep bestemmingsplan Paleiskwartier-Willemspoort-Station

Op 25 juni 2013 stelde uw raad bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' vast (reg.nr. 162824). Tegen dit bestemmingsplan is door de Vereniging van Eigenaren van het appartementengebouw De Croon (hierna: de VvE) beroep ingesteld. Het beroep richt zich tegen de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrum 2', in het bijzonder de mogelijke vestiging van horeca van categorie 3 in Spiegeltuin 1, een commerciële ruimte van circa 140 m² onderin De Croon. Horeca van categorie 3 is een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken, waaronder een café of een feestzaal. De VvE vreest voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat voor met name de eigenaren van de omliggende appartementen. De VvE voert verder onder meer aan dat horeca tot en met categorie 3 niet overeenkomt met het vergunde gebruik voor lichte horeca, dat richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' niet in acht worden genomen en dat niet is gebleken dat een onderzoek is verricht naar het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Tussenuitspraak Raad van State

Op 23 april 2014 deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak. In een tussenuitspraak op grond van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht kan de Afdeling een bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Ze overweegt in haar tussenuitspraak onder meer het volgende:

1. Niet is gebleken dat de raad heeft onderzocht of horeca van categorie 3 (café, feestzaal) ter plaatse van Spiegeltuin 1 ruimtelijk aanvaardbaar is. Een verwijzing naar het Activiteitenbesluit milieubeheer en de stelling dat horeca van categorie 3 ter plaatse geen bijzondere overlast zal geven, vanwege de ligging van Spiegeltuin 1 in een hoog dynamisch gemengd stedelijk gebied, zijn voor de Afdeling onvoldoende. Ook merkt ze op dat er geen rekenschap is gegeven van de aanbevolen richtafstand uit de VNG-brochure. Nu Spiegeltuin 1 zich bevindt in het appartementencomplex dat hoofdzakelijk voorziet in een woonfunctie, is de Afdeling van oordeel dat de raad zich niet zonder meer op het standpunt heeft kunnen stellen dat een café of feestzaal in het appartementencomplex, direct grenzend aan woningen, niet leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat voor omwonenden.
2. De raad heeft niet duidelijk gemaakt of de mogelijkheid van horeca tot en met categorie 3 ter plaatse van Spiegeltuin 1 is verdisconteerd in het parkeeronderzoek dat voor het hele Paleiskwartier is gedaan.

Gelet hierop is de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrum 2' volgens de Afdeling ter plaatse van Spiegeltuin 1 niet deugdelijk gemotiveerd. Ze draagt nu uw raad op om - met het oog op een spoedige beslechting van het geschil, binnen 16 weken na verzending van de tussenuitspraak en met inachtneming van de overwegingen hierboven, zo nodig na het verrichten van onderzoek - op toereikende wijze te motiveren dat de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrum 2' ter plaatse van Spiegeltuin 1 ruimtelijk aanvaardbaar is dan wel het besluit in zoverre te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

De Afdeling draagt uw raad ook op om binnen 16 weken na verzending van de tussenuitspraak haar en de andere partijen (de VvE en de eigenaar van Spiegeltuin 1) de uitkomst mede te delen en een eventueel besluit tot wijziging op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen. Vervolgens kunnen partijen schriftelijk hun zienswijze over de wijze waarop het gebrek is hersteld naar voren brengen. Daarna deelt de Afdeling partijen mee op welke wijze het beroep verder wordt behandeld.

5) Inhoud

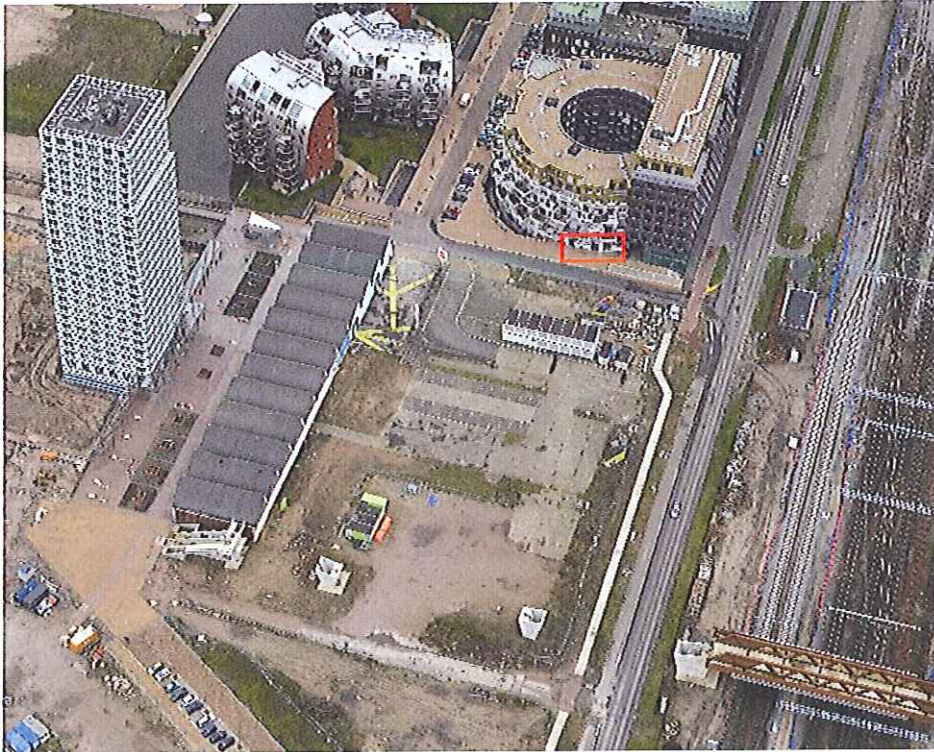
Horeca tot en met categorie 3 → horeca tot en met categorie 2

Bestemmingsplan Paleiskwartier-Willemspoort-Station legt in hoofdzaak de situatie vast die feitelijk of juridisch-planologisch bestaat en stelt regels ten behoeve van de rechtszekerheid van de burger en een goede ruimtelijke ordening. Bestaande functies, zoals wonen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen, hebben een bestemming gekregen overeenkomstig het huidige gebruik. Daarbij is getracht op de verbeelding en binnen de regels voldoende flexibiliteit op te nemen. De dynamiek van het Paleiskwartier vereist een relatief veel flexibiliteit. Daarom is gekozen voor een ruime en eenduidige bestemming van de plinten van kantoor- en woongebouwen: de plinten zijn bestemd voor horeca tot en met categorie 3, detailhandel en dienstverlening. Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling is deze eenduidige, ruime bestemming specifiek voor Spiegeltuin 1 heroverwogen.

Bij de vaststelling van bestemmingsplan Paleiskwartier-Willemspoort-Station c.q. de bestemming van de plinten zijn in elk geval de Ontwikkelingsvisie Stadscentrum en het Beleidsplan Horeca betrokken. De ontwikkelingsvisie heeft betrekking op het gebied dat de gemeente beschouwt als het stadscentrum. Dit betreft niet alleen de oude binnenstad binnen de vestingwerken maar ook nieuwere delen waarvan in toenemende mate een bijdrage wordt verwacht om het hart van de stad vitaal te houden. Nieuwe stadscentrumdelen zijn 't Zand en het Paleiskwartier. Centrum-functies die naar aard, schaal en omvang niet in de oude binnenstad passen kunnen mogelijk een plek in het Paleiskwartier krijgen, mits zij daar bijdragen aan de gewenste synergie. De relatie met het stadscentrum komt mede tot uiting door goede verbindingen naar de oude binnenstad en een mix van stedelijke voorzieningen. De stedelijke voorzieningen komen onder meer in kleinschalige vorm langs belangrijke looproutes, die er een levendig gebied van maken. In het Paleiskwartier is beperkt ruimte voor detailhandel en horeca waar die in synergie is met de daar bestaande woon- en werkclusters en de educatieve instellingen. Ook conform de Beleidsnota Horeca zijn in het Paleiskwartier als nieuw onderdeel van het stadscentrum nieuwe horecafuncties mogelijk.

Op grond van de Ontwikkelingsvisie Stadscentrum, het Beleidsplan Horeca maar ook de Nota detailhandel is een brede bestemming van de plinten, i.c. horeca, detailhandel en dienstverlening, ruimtelijk aanvaardbaar. De bijzondere ligging van de commerciële ruimte Spiegeltuin 1 noopt echter tot maatwerk. In tegenstelling tot de meeste plinten maakt Spiegeltuin 1 niet deel uit van een belangrijke looproute, zoals de routes langs de Leeghwaterlaan, de Onderwijsboulevard en de Statenlaan en in de toekomst rond de Hofvijver. Ook ligt Spiegeltuin 1 solitair, niet direct tussen andere horeca, detailhandel of dienstverlening.

Een café is meer op zijn plaats tussen andere publiekaantrekkende functies, langs een belangrijke looproute. De toeloop, het stemgeluid et cetera die een café veroorzaakt is ruimtelijk beter aanvaardbaar te midden van andere publiekaantrekkende functies, in een hoogdynamisch gemengd stedelijk gebied. In een meer solitair gelegen commerciële ruimte is een horecafunctie waarin niet de nadruk ligt op het ter plaatse verstrekken van dranken en die meer doelgericht en met name rond het middaguur wordt bezocht - een lunchroom, ijssalon, koffiehuis et cetera - beter voorstelbaar, naast detailhandel en dienstverlening.



ligging Spiegeltoen 1

De Staat van Horeca-activiteiten die als bijlage bij de regels hoort categoriseert horecafuncties als volgt:

- horeca van categorie 1: een bedrijf dat is gericht op het bieden van logies en hotels;
- horeca van categorie 2: het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse (restaurantbedrijf, waaronder ook worden verstaan lunchrooms, eethuizen, bistro's, automaten, broodjeszaken en dergelijke);
- horeca van categorie 3: een bedrijf dat is gericht op het ter plaatse verstrekken van dranken, waaronder feestzalen;
- horeca van categorie 4:
 1. elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die in belangrijke mate is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
 2. inrichtingen waarin een speelautomatenhal zoals bedoeld in de Wet op de Kansspelen wordt uitgeoefend, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

Gelet op de eisen van een goede ruimtelijke ordening en de ligging van Spiegeltoen 1 is een bestemming voor horeca tot en met categorie 2, naast detailhandel en dienstverlening, de meeste geëigende.

Het onderscheid tussen 'lichte horeca' en 'harde horeca' dat veel bij (aanvragen om) een omgevingsvergunning wordt gehanteerd, komt overeen met het onderscheid tussen 'horeca van categorie 2' en 'horeca van categorie 3' dat in de bestemmingsplannen van 's-Hertogenbosch wordt aangehouden. Op 27 juni 2013 is aan de eigenaar van Spiegeltoen 1 een omgevingsvergunning verleend voor 'lichte horeca'. De omgevingsvergunning is onherroepelijk, zodat de eigenaar/vergunninghouder sowieso een horecabedrijf van categorie 2 kan starten. De bestemming van Spiegeltoen 1 voor horeca tot en met categorie 2 komt dan ook overeen met de bestaande, feitelijke situatie.

VNG-brochure

Naar de methode van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' classificeert de gemeente het Paleiskwartier als een 'gebied met functiemenging'. De VNG-brochure noemt als voorbeelden van zulke gebieden onder meer stadscentra en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen toegestaan. In de Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging worden 'restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' onder categorie A geschaard. Dit type horeca komt overeen met horeca van categorie 2. (Nota bene: cafés, bars vallen ook onder categorie A, discotheken, muziekcafés daarentegen vallen onder categorie B).

Activiteiten onder categorie A zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de vestiging van horeca van categorie 2 in Spiegeltuin 1, gelet op de ligging in een hoogdynamische gemengd stedelijk gebied, in overeenstemming is met de richtlijnen die de VNG-brochure stelt en kan ervan worden uitgegaan dat horeca van categorie 2 in Spiegeltuin 1 niet leidt tot bijzondere overlast voor omwonenden.

Parkeernorm

Bij de ontwikkeling van Paleiskwartier eind jaren '90 is allereerst, onder de centrale vijver, een openbare parkeergarage aangelegd met een capaciteit van 1.070 parkeerplaatsen. Deze garage is beschikbaar voor de bezoekers van het hele Paleiskwartier. Bewoners en werkers gebruiken eigen parkeergarages onder hun eigen woon- en kantoorgebouwen. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning en het projectbesluit voor De Croon is onderzocht of voor bewoners, werkers en bezoekers in voldoende mate in de parkeerbehoefte is voorzien.

De ruimte van Spiegeltuin 1, ten behoeve van een verscheidenheid aan functies, was voorzien in het programma voor het hele Paleiskwartier. Op dit programma is het aantal parkeerplaatsen voor bezoekers in de centrale openbare parkeergarage afgestemd. De parkeerbehoefte van bezoekers en werkers van de horeca, detailhandel of dienstverlening in Spiegeltuin 1 is dan ook verdisconteerd in de 1.070 parkeerplaatsen in deze centrale openbare parkeergarage respectievelijk in de eigen parkeergarage onder De Croon.

Voorstel: aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrum 3'

Bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' kent geen aanduiding van de combinatie van horeca tot en met categorie 2, detailhandel en dienstverlening op de begane grond. Daarom wordt allereerst, op grond van het bovenstaande, voorgesteld om aan de bestemmingsomschrijving van artikel 16 Wonen-1 toe te voegen: *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - centrum 3' tevens voor:*

1. *horeca tot en met categorie 2 zoals vermeld in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;*
2. *detailhandel, uitsluitend op de begane grond;*
3. *dienstverlening, uitsluitend op de begane grond.'*

Vervolgens wordt voorgesteld om Spiegeltuin 1 op de verbeelding aan te duiden met 'specifieke vorm van centrum - centrum 3'. Uw besluit over dit voorstel zal aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de VvE en de eigenaar van Spiegeltuin 1 worden medegedeeld. Het voorstel zelf wordt aan de toelichting gehecht, bij wijze van motivering van deze wijziging van bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station'.

6) Financiële paragraaf

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlage:

- Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23 april 2014, 201308920/1/R3

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 24 juni 2014;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2014, reg.nr. 3802905;

gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23 april 2014, 201308920/1/R3;

gelet op de Gemeentewet;

Besluit

1. het raadsbesluit d.d. 25 juni 2013 tot vaststelling van bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station', reg.nr. 162824, te wijzigen door:
 - a. in de regels aan de bestemmingsomschrijving van artikel 16 Wonen-1 toe te voegen *'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum – centrum 3' tevens voor:*
 1. *horeca tot en met categorie 2 zoals vermeld in de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Horeca-activiteiten, uitsluitend op de begane grond;*
 2. *detailhandel, uitsluitend op de begane grond;*
 3. *dienstverlening, uitsluitend op de begane grond.'*
 - b. op de verbeelding Spiegeltuin 1 aan te duiden met 'specifieke vorm van centrum – centrum 3'.
2. bijgaand voorstel aan de toelichting van bestemmingsplan 'Paleiskwartier-Willemspoort-Station' te hechten, bij wijze van motivering van het besluit onder 1.

's-Hertogenbosch,
De gemeenteraad voornoemd,
De griffier,



drs. A. van der Jagt

De voorzitter,



mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

VERGADERING
GEMEENTERAAD
d.d. 24 juni 2014
CONFORM BESLOTEN

