

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vervangen vaststellingsbesluit bestemmingsplan Centrum Deurne
Registratienummer:	00533389
Op voorstel B&W d.d.:	16 december 2014
Datum vergadering:	27 januari 2015
Portefeuillehouder:	Helm Verhees
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

1. De regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan Centrum Deurne te wijzigen, zoals in het bij dit besluit behorende "Voorstel aanpassingen bestemmingsplan "Centrum Deurne" is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan Centrum Deurne, zoals vastgesteld door de raad op 25 juni 2013, in digitale en papieren vorm opnieuw maar aangepast vast te stellen, ter uitvoering van de tussenuitspraak van de Raad van State;
3. Het bestemmingsplan te voorzien van planidentificatie NL.IMRO.0762.BP201015.C003;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspectie Leefomgeving verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een eerdere bekendmaking van het vervangende vaststellingsbesluit dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Samenvatting

Op 25 juni 2013 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan Centrum Deurne vastgesteld. Tegen dit besluit tot vaststelling zijn vijf beroepschriften ingediend, waarvan er één is ingetrokken. Deze beroepschriften zijn op 17 juli 2014 tijdens een zitting van bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) behandeld. Op 5 november 2014 heeft de ABRS een (definitieve) uitspraak en een tussenuitspraak gedaan. In deze tussenuitspraak wordt uw gemeenteraad opgedragen om enkele gebreken in het vaststellingsbesluit (bestemmingsplan) te herstellen via de zogenaamde bestuurlijke lus. Hier gaat dit voorstel over.

Bijlagen

1. Tussenuitspraak ABRS van 17 september 2014;
2. Voorstel aanpassingen bestemmingsplan "Centrum Deurne".

Deurne,

Nr. .. / 00523400

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Centrum Deurne" vastgesteld in het kader van het actualiseren van de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Tegen dit vaststellingsbesluit zijn vijf beroepschriften ingediend bij de ABRS. De ABRS heeft op 17 september 2014 een definitieve uitspraak en een tussenuitspraak gedaan. Over de inhoud van de definitieve uitspraak bent u reeds met een RIB geïnformeerd. Over twee beroepschriften doet de ABRS nog geen definitieve uitspraak. In de tussenuitspraak draagt de ABRS de gemeenteraad eerst op om de gebreken in het vaststellingsbesluit te herstellen voordat er een definitieve uitspraak wordt gedaan.

Bij het herstellen van de gebreken vormen het vastgestelde bestemmingsplan en de tussenuitspraak van de ABRS het kader.

De ABRS draagt uw gemeenteraad op om de gebreken in het raadsbesluit van 25 juni 2013 te herstellen door:

- a. de planregeling voor de percelen Markt 12 en Markt 14 aan te passen;
- b. de planregeling voor het perceel Molenstraat 14 aan te passen;

Onder punt 4 wordt ingegaan op de twee aan te passen onderdelen.

In de bijlage "Voorstel aanpassingen bestemmingsplan "Centrum Deurne" wordt voorgesteld op welke manier de gebreken hersteld kunnen worden en aan de tussenuitspraak kan worden voldaan.

Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan de volgende randvoorwaarden heeft gehanteerd die nu ook weer toegepast moeten worden:

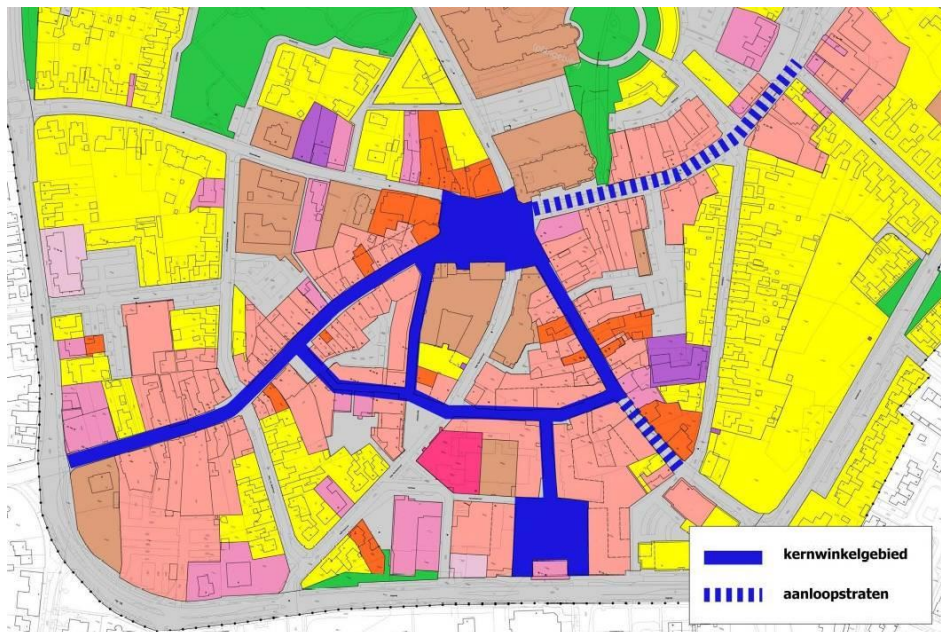
- het bestemmingsplan moet een actueel, helder en juridisch handhaafbaar document zijn;
- het bestemmingsplan is conserverend van aard, de bestaande situatie van functie en bebouwing wordt vastgelegd en beschermd;
- nieuwe (bouw)ontwikkelingen worden slechts meegenomen indien ze voldoende concreet zijn;
- het bestemmingsplan zet geen nieuwe beleidslijn is. Het bestaande beleid is vertaald.

De inhoud van het bestemmingsplan is dus gebaseerd op eerder door uw raad vastgesteld beleid. In het kader van deze tussenuitspraak is met name de Detailhandelsvisie (raadsbesluit van 6 juli 2010) van belang.

Detailhandelsvisie

Hoofdconclusie uit deze visie is dat de detailhandelsstructuur van het centrum van Deurne nu nogal langgerekt is. Er moet worden gestreefd naar een compacter winkelcentrum met een aantrekkelijk (recreatief) verblijfsklimaat. Voorkomen moet worden dat er gaten in de winkelstructuur ontstaan. Om tot een compacte winkelstructuur te komen is een kernwinkelgebied aangewezen. De Stationsstraat tot aan de Lage Kerk,

via de Schuifelenberg, Wever, Wolfsberg en via de Molenstraat naar de Markt dienen daartoe versterkt te worden. Ook in de Raadhuisstraat is tweezijdige bewinkeling gewenst, omdat dit een belangrijke verbinding is tussen de Wolfsberg en de Markt. In dit gebied liggen nog uitbreidingsmogelijkheden. Daarbuiten, zoals in wijken, en aanloopstraten wordt alleen uitbreiding toegestaan als dit nodig is vanwege natuurlijke groei of om de wijkfunctie in stand te houden.



Ligging kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied wordt gekenmerkt door een concentratie van centrumvoorzieningen, met name detailhandel en op bepaalde locaties horeca. Daarnaast zijn diverse andere functies toegestaan. Vanwege de diversiteit aan functies is voor het kernwinkelgebied één bestemming Centrum opgenomen. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, daghoreca, dienstverlening en wonen in bestaande woningen toegestaan. Daarnaast zijn zwaardere vormen van horeca toegestaan binnen het horecaconcentratiegebied en op locaties waar nu reeds horeca is gevestigd.

2. Voorstel

1. De regels, verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan Centrum Deurne, te wijzigen, zoals in het bij dit besluit behorende voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2014 is aangegeven;
2. Het bestemmingsplan Centrum Deurne, zoals vastgesteld door de raad op 25 juni 2013, in digitale en papieren vorm opnieuw doch aangepast vast te stellen, ter uitvoering van de tussenuitspraak van de Raad van State;
3. Het bestemmingsplan te voorzien van planidentificatie NL.IMRO.0762.BP201015.C003;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspectie Leefomgeving verzoeken om te verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen een eerdere bekendmaking van het vervangende vaststellingsbesluit dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

3. Beoogd effect

Het bestreden besluit (bestemmingsplan "Centrum Deurne") herstellen binnen de door de ABRS gestelde termijn.

4. Argumenten

1. *De planregeling voor het perceel Markt 12 en 14 moet worden aangepast.*

Het adres Markt 12-14 ligt aan het begin van de Oude Martinetstraat en valt conform de Detailhandelsvisie in het kernwinkelgebied. Dit is bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet onderkend. Het adres Markt 12-14 heeft in het bestemmingsplan "Centrum Deurne" de bestemming "Gemengd" en de aanduiding "horeca-concentratiegebied 2" gekregen. Gelet op de ligging binnen het kernwinkelgebied moet de locatie Markt 12-14 de bestemming "Centrum" krijgen. De aanduiding "horeca-concentratiegebied 2" moet gehandhaafd blijven.

Wanneer we de bestemming "Centrum" toekennen aan de locatie heeft dat wel een ongewenst gevolg: de bibliotheek (een maatschappelijke voorziening) wordt wegbestemd. Binnen de bestemming "Centrum" is een maatschappelijke voorziening namelijk niet toegestaan. Op dit moment is de bibliotheek gevestigd aan de Markt 12-14. Middels een aanduiding op de verbeelding (en een toevoeging aan de regels) wordt deze toch toegestaan.

Binnen de toe te kennen bestemming "Centrum" is ook de vestiging van een zelfstandig kantoor op de verdieping niet toegestaan. Dit is overigens ook niet mogelijk binnen de nu nog geldende bestemming "Gemengd" die uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 25 juni 2013 heeft toegekend aan de locatie. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 is aangegeven dat het toestaan van een zelfstandig kantoor niet mogelijk is omdat nieuwvestiging van kantoren binnen het centrum ongewenst is, deze functie past minder bij een centrumgebied.

Hier is er echter geen sprake van nieuwvestiging maar van een bestaande situatie. Vanaf 2007 is de verdieping van het pand aan de Markt 12-14 bijna geheel in gebruik als een zelfstandig kantoor.

Bestaand gebruik dient bij de herziening van een bestemmingsplan in principe positief te worden bestemd. Wanneer voldoende aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd is een positieve bestemming niet aan de orde. Eigenaar wil de verdieping (laten) gebruiken als kantoor. Het is dus niet aannemelijk dat het bestaand gebruik als zelfstandig kantoor, binnen de planperiode zal worden beëindigd. De vestiging van een zelfstandig kantoor op de verdieping van de Markt 12-14 wordt mogelijk gemaakt door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding en een toevoeging in de planregels.

Richting de ABRS is al aangegeven dat de regeling in het bestemmingsplan voor deze locatie niet helemaal klopt. Er is gevraagd om met toepassing van de be-

stuurlijke lus het gebrek te mogen herstellen. De ABRS draagt de gemeenteraad nu op om de planregeling aan te passen.

In de bijlage "Voorstel aanpassingen bestemmingsplan "Centrum Deurne" wordt een concreet voorstel gedaan voor de aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. *Op het perceel Molenstraat 14 moet wonen op de verdieping en de begane grond mogelijk worden gemaakt.*

Het perceel Molenstraat 14 ligt ingevolge de Detailhandelsvisie in het kernwinkelgebied en heeft daarom de bestemming "Centrum" gekregen. Op basis van het bestemmingsplan mag er in gebouwen gelegen binnen de bestemming "Centrum" in principe alleen gewoond worden op de verdieping.

De ABRS is echter van mening dat voor dit perceel ten onrechte niet is afgeweken van de Detailhandelsvisie. De ABRS vindt dat er hier sprake is van een bestaande woning en vindt dat ook wonen op de begane grond mogelijk moet zijn. De ABRS gebruikt hiervoor de volgende argumenten:

- Er staat vast dat het pand lange tijd door de eigenaar is bewoond en daarna geruime tijd als woning verhuurd is geweest;
- tijdens de zitting is gebleken dat het pand nog maar kort feitelijk als woning annex bedrijf in gebruik voor woninginrichting;
- het bedrijfsmatige gebruik vindt plaats in een in pandige werkplaats achter de woonkamer;
- op basis van artikel 1, lid 1.19 van het bestemmingsplan wordt onder bestaande woning verstaan: een woning die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was krachtens een onherroepelijke bouwvergunning, thans omgevingsvergunning geheten, of een woning die nog gebouwd kan worden krachtens een onherroepelijke bouwvergunning of waarvoor de verleende bouwvergunning nog onherroepelijk wordt.

In de bijlage "Voorstel aanpassingen bestemmingsplan "Centrum Deurne" wordt voorgesteld om op het perceel een aanduiding te plaatsen waardoor wordt voldaan aan de tussenuitspraak van de ABRS.

5. Kanttekeningen

Het besluit moet voor 25 maart 2015 genomen en bekendgemaakt zijn

De ABRS heeft bepaald dat er binnen 20 weken na verzending van de uitspraak een besluit moet zijn genomen. Op basis van het actuele vergaderschema is de raadsvergadering van 10 maart 2015 de enige reguliere mogelijkheid om aan de opgelegde termijn te voldoen.

De tussenuitspraak is bindend

We zijn verplicht om uitvoering te geven aan de tussenuitspraak van de ABRS. We hebben een strikt geformuleerde opdracht gekregen die we moeten uitvoeren.

De tussenuitspraak en het vaststellingsbesluit van 25 juni 2013 vormen het kader

Bij het opnieuw, aangepast, vaststellen van het bestemmingsplan kan er niet buiten de tussenuitspraak, de opdracht, van de ABRS worden getreden. Er kunnen dus geen andere aanpassingen van het plan plaatsvinden dan door de ABRS aangegeven. Daarnaast vormt het eerdere vaststellingsbesluit met de daarbij gemaakte overwegingen het ka-

der. De raad krijgt immers de gelegenheid om onjuistheden uit dit eerdere besluit te herstellen. Er kunnen dus geen nieuwe of gewijzigde standpunten in het bestemmingsplan verwerkt worden.

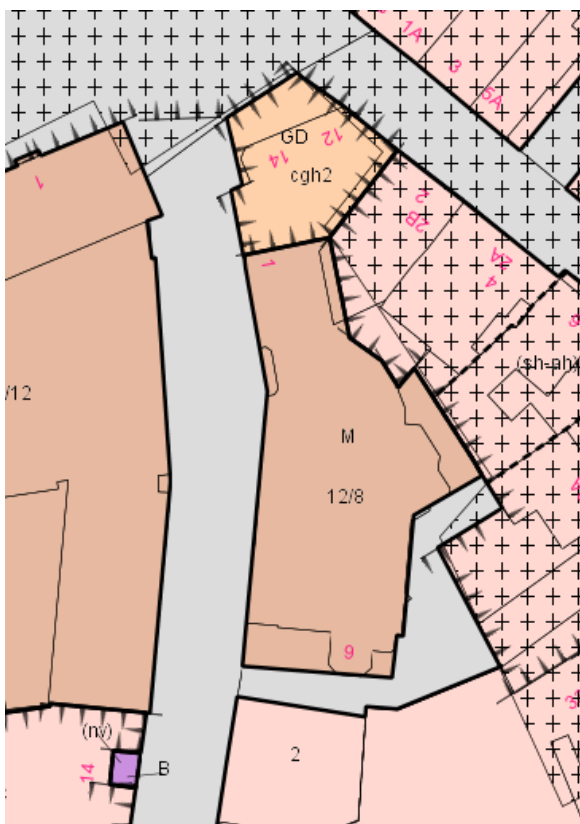
Het is niet de bedoeling om beleidswijzigingen door te voeren in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure. Wanneer er andere aanpassingen of nieuwe standpunten verwerkt worden is er feitelijk sprake van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Bij zo'n nieuw bestemmingsplan moet de formele voorbereidingsprocedure (incl. terinzagelegging ontwerpplan) gevolgd worden.

Definitieve uitspraak volgt later

De ABRS zal na vaststelling van het aangepaste bestemmingsplan een definitieve uitspraak in de beroepszaak doen. Na deze definitieve uitspraak zal het bestemmingsplan onherroepelijk zijn.

Beroep Bergopwaarts ziet niet op Oude Martinetstraat. Tussenuitspraak ABRS wel?

Het pand van Bergopwaarts aan de Markt 12 – 14 ligt voor een groot gedeelte aan de Oude Martinetstraat. Dit gedeelte heeft een andere bestemming dan het gedeelte dat aan de Markt is gesitueerd, namelijk de bestemming "Maatschappelijk". Ook binnen deze bestemming mag de verdieping niet als zelfstandig kantoor gebruikt worden. onduidelijk is of dit gedeelte van het pand nu wel of niet binnen de tussenuitspraak valt. In de tussenuitspraak wordt bij de opsomming van de relevante bestemmingen de bestemming "Maatschappelijk" wel genoemd.



Uitsnede uit verbeelding

In ons verweerschrift is aangegeven dat ook de verdieping van het gedeelte van het pand dat aan de Oude Martinetstraat ligt, de mogelijkheid tot gebruik als zelfstandig kantoor moet krijgen. De argumenten die gelden voor het gedeelte aan de Markt gelden

immers ook voor dit gedeelte van het pand.

In de bijlage "Voorstel aanpassingen bestemmingsplan "Centrum Deurne" wordt voorgesteld om het gebruik van de verdieping als zelfstandig kantoor voor het hele perceel toe te staan.

We hebben twijfels bij de tussenuitspraak voor wat betreft de locatie Molenstraat 14.

De ABRS heeft geoordeeld dat wonen op de begane grond en verdieping hier moet worden toegestaan. Wij zijn het hier niet mee eens. Ten eerste omdat de feiten die de ABRS noemt niet geheel kloppen: Op 1 oktober 2008 heeft de laatste bewoner zich op dit adres uitgeschreven. Sindsdien wordt er niet meer gewoond. Het gebruik als woning is dus al geruime tijd, in ieder geval voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, beëindigd. Daarnaast wordt het gehele pand gebruikt door een meubelstofeerder. Van een gedeeltelijk gebruik als woning, zoals de ABRS stelt, is geen sprake. Onduidelijk is waarom de ABRS deze conclusies trekt. Misschien dat de ABRS veel waarde hecht aan het feit dat het gebouw zelf nog wel een woning is (qua indeling en voorzieningen) en ook vrij eenvoudig weer als woning gebruikt kan gaan worden. Naar onze mening moet er echter meer waarde gehecht worden het bestaande gebruik van het gebouw.

Daarnaast is het toestaan van wonen in strijd is met de Detailhandelsvisie. De Molenstraat behoort tot het kernwinkelgebied. Deze straat heeft een bijzondere functie en is erg belangrijk voor het functioneren van het kernwinkelgebied.

We zijn echter verplicht om de opdracht uit de tussenuitspraak uit te voeren. Deze is immers bindend voor ons (én de ABRS). Hiervan kan alleen worden afgeweken via de mogelijkheid van herziening. Gezien de rechtspraak hierover is dit geen gemakkelijke weg. Daarnaast is het moeten toestaan van wonen op de begane grond en verdieping van het pand Molenstraat 14, gelet op de situatie/ bebouwing, zoals deze nu aanwezig is ook niet onoverkomelijk. Alles tegen elkaar afwegende concluderen wij dat het uitvoering geven aan de tussenuitspraak hier de beste weg is.

6. Financiën

De kosten voor het actualiseren en digitaliseren van het bestemmingsplan Centrum Deurne zijn opgenomen in de begroting. De eventuele kosten die voortkomen uit de beroepsprocedure vallen hier ook onder.

7. Juridische aspecten

Wat is een bestuurlijke lus en een tussenuitspraak?

Op 1 januari 2010 is de Wet bestuurlijke lus Awb in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet heeft de bestuursrechter (in dit geval de Raad van State) de mogelijkheid gekregen om hangende een beroepsprocedure het bestuursorgaan (hier: de raad) de gelegenheid te bieden om gebreken in het bestreden besluit te herstellen. Bij de toepassing van de bestuurlijke lus door de bestuursrechter, wordt een tussenuitspraak gedaan.

De gegeven termijn, in dit geval 20 weken, is geen termijn van orde, maar dwingend. We hebben met een strikt geformuleerde opdracht van de Raad van State te maken.

Verzoeken eerdere bekendmaking

Omdat er sprake is van een wijziging ten opzichte van het ontwerpplan volgt uit artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening dat de bekendmaking van het vaststellingsbesluit 6 weken na vaststelling mag plaatsvinden. Dit om de provincie en de inspectie Leefomgeving de mogelijkheid te geven om te reageren op het vastgestelde bestemmingsplan middels een zgn. reactieve aanwijzing te geven.

Zo'n reactieve aanwijzing kan alleen aan de orde zijn als een provinciaal of rijksbelang in het geding is. Daarvan is hier geen sprake zodat het moeten wachten met de bekendmaking eigenlijk geen doel treft.

De provincie en de Inspectie Leefomgeving hebben al onderkend dat het moeten wachten met de bekendmaking tot 6 weken na het raadsbesluit tot onnodig tijdsverlies leidt, terwijl versnelling van procedures juist één de van de uitgangspunten van de Wet ruimtelijke ordening is. Door de provincie en de Inspectie Leefomgeving is dan ook besloten dat een gemeenteraad hen kan verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen een eerdere bekendmaking. Dit verzoek dient met zoveel woorden te zijn omschreven in het vaststellingsbesluit van uw raad (dit besluit wordt nl. zo spoedig mogelijk na vaststelling langs elektronische weg aan de provincie en VROM-inspectie verzonden).

8. Communicatie

Nadat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld wordt het gedurende zes weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd op de gemeentepagina in het Weekblad (een korte publicatie met verwijzing naar website), op onze website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De ABRS en de indieners van de beroepschriften worden schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

9. Vervolg en evaluatie

Nadat de raad een nieuw besluit heeft genomen, biedt de bestuursrechter partijen de gelegenheid om schriftelijk op het nieuwe besluit te reageren.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de ABRS. De ABRS doet daarna een einduitspraak. Afhankelijk van deze uitspraak komt het stuk al dan niet terug in de vergadering van de gemeenteraad.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

G.J.C. Kusters

H.J. Mak