

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : voorbereidingsbesluit Bokkingshang
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer : 2024-31
Datum B en W besluit : 30-01-2024
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

Wegens jarenlange leegstand en het verloederen van de Bokkingshang heeft het college de wens om de locatie te herontwikkelen en binnen een aantal panden andere gebruiksmogelijkheden toe te staan. Om deze herontwikkeling van de Bokkingshang mogelijk te maken is het wenselijk om met een voorbereidingsbesluit de bestaande gebruiksmogelijkheden van een deel van de Bokkingshang te bevrozen.

Met een voorbereidingsbesluit voor de percelen aan de Bokkingshang 16, 19 en 20-23 wordt voorkomen dat activiteiten plaatsvinden die mogelijk strijdig zijn met de herontwikkeling van de Bokkingshang en de wijziging van het omgevingsplan die daarvoor wordt voorbereid.

Raadsvoorstel

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen voor de percelen aan de Bokkingshang 16, 19 en 20-23, met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels en met als doel een verbod op te nemen om de bestaande gebruiksactiviteiten uit te voeren;
2. Voor het omgevingsplan de volgende voorbeschermingsregels vast te stellen:

Voorrangsbepaling en toepassingsbereik

Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan (Chw Deventer, stad en dorpen, plandeel B), betreffende de artikelen Artikel 139 Seksinrichting - raamprostitutie begane grond en Artikel 141 Seksinrichting – verdieping, ter plaatse van het werkingsgebied ‘TAM-voorbereidingsbesluit Voorbeschermingsregels Bokkingshang’, afwijken van deze voorbeschermingsregels gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1. Verbod uitvoeren activiteiten

Ter plaatse van de percelen Bokkingshang 16, 19 en 20-23, zoals opgenomen in het werkingsgebied ‘TAM-voorbereidingsbesluit Voorbeschermingsregels Bokkingshang’ is het verboden om de activiteiten Seksinrichting - raamprostitutie begane grond en Seksinrichting – verdieping te verrichten.

3. De geheimhouding op de collegenota, raadsvoorstel en raadsbesluit behorende bij het TAM-voorbereidingsbesluit ‘Voorbeschermingsregels Bokkingshang’ na bekendmaking van het besluit op te heffen;
4. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking.

Kern raadsvoorstel

Een voorbereidingsbesluit nemen om de bestaande situatie te bevrozen om hiermee te voorkomen dat in de tijd tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan ontwikkelingen plaatsvinden die niet in overeenstemming zijn met de toekomstige ontwikkeling van de Bokkingshang.

Beoogd resultaat

Een voorbereidingsbesluit nemen om de bestaande situatie te bevrozen om hiermee te voorkomen dat in de tijd tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan ontwikkelingen plaatsvinden die niet in overeenstemming zijn met de toekomstige ontwikkeling van de Bokkingshang.

Kader

* Op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad voor een locatie een voorbereidingsbesluit nemen met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels. Het voorbereidingsbesluit wijzigt het omgevingsplan met voorbeschermingsregels. Deze voorbeschermingsregels strekken ertoe te voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel van de regels waarvoor de wijziging van het omgevingsplan in

voorbereiding is.

* Evaluatie sekswerkbeleid 2023

* Collegebesluit 12 december 2023

Argumenten ten behoeve van de raad

1. Een voorbereidingsbesluit nemen voor de percelen aan de Bokkingshang 16,19 en 20-23, met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels;

Aan de Bokkingshang zijn in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (onderdeel Deventer, stad en dorpen plandeel B) onder andere de volgende gebruiksactiviteiten toegestaan: raamprostitutie op de begane grond en een seksinrichting op de verdieping.

Voor de panden aan de Bokkingshang 16,19 en 20-23 is op dit moment geen vergunning seksinrichting afgegeven. Deze panden zijn al niet meer in gebruik vanaf 2011. De toenmalige eigenaar kon op basis van de Bibob-toets geen vergunning voor een seksinrichting krijgen. De huidige eigenaar van de panden komt wel door de Bibob-toets en de kans bestaat dat de panden opnieuw als seksinrichtingen in gebruik worden genomen.

In de gemeente Deventer en in andere gemeenten verdwijnt raamprostitutie (langzamerhand) uit het straatbeeld. Het sekswerk verplaatst steeds meer naar andere locaties. De Bokkingshang is verloederd en het is wenselijk om deze op te knappen. Mogelijk door een mix van functies, zoals woningbouw.

Op 13 september 2023 is de evaluatie van het sekswerkbeleid besproken in de gemeenteraad. In deze bespreking is aangegeven dat de Bokkingshang verloederd is en dat het college het wenselijk acht deze locatie te herontwikkelen. Een herontwikkeling die gaat over het toestaan van andere gebruiksactiviteiten. Dit moet uitgevoerd worden via het ruimtelijk spoor en loopt niet via het veiligheidsbeleid.

Naar aanleiding van de evaluatie van het sekswerkbeleid en de bespreking hiervan in de raad is een nieuw sekswerkbeleid voorbereid. Deze wordt naar verwachting gelijktijdig met het voorbereidingsbesluit aangeboden aan de gemeenteraad.

Op 31 oktober heeft het college schriftelijke vragen art 46 Rv - D66- over de aanpak leegstand naast en boven bordelen Bokkingshang beantwoord. In het antwoord wordt aangegeven dat het college bereid is om op basis van initiatief van de eigenaar mee te denken over wijziging van een bestemmingsplan. Hierin onderschrijft het college tevens de opvatting dat een opwaardering qua bestemming en fysieke onderhoudssituatie de aandacht vraagt. Dit is ook geconcludeerd in de evaluatie van het gemeentelijk sekswerkbeleid. In het doorontwikkelde sekswerkbeleid stelt het college aan uw raad voor om het opknappen van de Bokkingshang zoveel mogelijk te bevorderen en voor zover het de gemeentelijk verantwoordelijkheid betreft zelf actie ondernemen. (collegenota 2023-996).

Op 12 december 2023 heeft het college ingestemd met het volgende scenario over de ontwikkeling van de Bokkingshang. Hierin is het volgende opgenomen:

Verder beperken van raamprostitutie, via wijziging van omgevingsplan.

* Exacte panden voor wijziging omgevingsplannen bepalen.

* Voorbereidingsbesluit wenselijk.

Er wordt onderzoek gedaan naar de wenselijke invulling van de panden, hiervoor wordt een wijziging omgevingsplan voorbereid. Tot die tijd is het wenselijk om met een voorbereidingsbesluit de bestaande situatie aan de Bokkingshang te bevriezen om te voorkomen dat de leegstaande panden alsnog gebruikt gaan worden als seksinrichting.

De exacte locatie waar het voorbereidingsbesluit gaat gelden is opgenomen in een geometrisch informatieobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.TAMVB01.VG01 ('TAM-voorbereidingsbesluit Voorbeschermingsregels Bokkingshang').

Door het bevrozen van de gebruiksmogelijkheden van de panden aan de Bokkingshang 16,19 en 20-23 ontstaat de mogelijkheid om deze helft van de straat te herontwikkelen. Dit betreft een aaneengesloten deel van de Bokkingshang. Het andere deel van de straat, nummers 8 tot en met 15, blijft beschikbaar voor raamprostitutie en seksinrichtingen. De panden aan de Bokkingshang 10, 11 en 15 beschikken op dit moment al over een vergunning seksinrichtingen en er wordt raamprostitutie geëxploiteerd. Gekozen is om aan te sluiten bij het huidige gebruik en vanaf het eerstvolgende pand, vanaf nummer 16, de functies te bevrozen. Op deze manier worden de functies van de panden geclusterd en zal er minder sprake zijn van een versnippering van functies.

2. Voor het omgevingsplan de voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn vastgelegd in bijlage A.

Het opgelegde verbod betreft een voorbeschermingsregel welke juridisch onderdeel gaat uitmaken van het omgevingsplan. De voorbeschermingsregel zoals voorgesteld ziet op een verbod om activiteiten te verrichten die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar nog niet plaatsvinden. Het gaat hierbij om de gebruiksactiviteiten raamprostitutie op de begane grond en seksinrichting op de verdieping.

Een voorbereidingsbesluit moet bestaande activiteiten eerbiedigen, zoals bestaand gebruik en bestaande bouwwerken. De locatie waar het voorbereidingsbesluit op van toepassing is, bestaat uit panden die al jarenlang niet meer in gebruik zijn als seksinrichting of voor andere activiteiten gebruikt worden. Er is dan ook feitelijk geen sprake van bestaande activiteiten.

Het verbod geldt niet voor de gebruiksactiviteit Wonen op de verdieping. Deze activiteit kan ook na het nemen van het voorbereidingsbesluit nog uitgevoerd worden.

Met het voorbereidingsbesluit worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt. Hiertoe zal een wijziging van het omgevingsplan vastgesteld moeten worden.

De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan vervallen na een jaar en zes maanden, of eerder als binnen die termijn het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt.

Kantttekeningen en risico's

* Het besluit heeft impact op de eigenaar van de panden aan de Bokkingshang. We zijn ons ervan bewust dat de grondeigenaar zich overvallen kan voelen door het voorbereidingsbesluit. Het voorbereidingsbesluit zelf vormt geen basis voor schade, de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan kan mogelijk wel de oorzaak zijn van schade (artikel 15.1 Omgevingswet).

* De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen anderhalf jaar na de vaststelling van het voorbereidingsbesluit een vastgestelde wijziging van het omgevingsplan gepubliceerd wordt.

3. De geheimhouding op de collegenota, raadsvoorstel en raadsbesluit behorende bij het TAM-voorbereidingsbesluit 'Voorbeschermingsregels Bokkingshang' na bekendmaking van het besluit op te heffen

Het college heeft geheimhouding op de collegenota, het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit opgelegd. De Gemeentewet bepaalt dat de bevoegdheid tot eventuele opheffing van geheimhouding aan de raad is. Aangezien het voorbereidingsbesluit na vaststelling bekend gemaakt wordt, dient daarbij tevens de geheimhouding opgeheven te worden.

4. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking.

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking na bekendmaking (artikel 3:40, Awb). Dit betreft de dag van de bekendmaking.

Betrokken partijen en participatie

Vanwege de aard en het doel van een voorbereidingsbesluit en de bij het voorbereidingsbesluit betrokken belangen van de gemeente is verdere communicatie vóór besluitvorming niet mogelijk; de raadsbehandeling en -besluitvorming zal in beslotenheid plaatsvinden.

Het college heeft de geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, sub b van de Wet open overheid geheimhouding. De collegenota en het raadsvoorstel en haar bijlagen worden geheim gehouden om te voorkomen dat er vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit vergunningen in het plangebied worden aangevraagd, die niet wenselijk zijn in verband met de beoogde ontwikkeling van de Bokkingshang. De raad is bevoegd om de geheimhouding weer op te heffen.

Voorgesteld wordt om de geheimhouding ten aanzien van de collegenota, het raadsvoorstel, het raadsbesluit en alle bijbehorende en onderliggende stukken op te heffen vanaf de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.

Nadat het raadsbesluit is genomen, worden de betrokken partijen als volgt geïnformeerd:

- Grondeigenaren ontvangen een brief waarin zij over het besluit worden geïnformeerd .

Tegen dit besluit kan geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld.

Financiële consequenties

De kosten voor het voorbereidingsbesluit bestaan uit capaciteitskosten van de eigen medewerkers. De kosten worden gedekt uit de lopende begroting.

Betrokkenheid raad

De gemeenteraad is het bevoegd gezag tot het vaststellen van het voorbereidingsbesluit, dit is niet gedelegeerd aan het college.

Zoals bepaald in het raadsbesluit treedt het voorbereidingsbesluit in werking op de dag van bekendmaking. Publicatie van het voorbereidingsbesluit in het gemeenteblad vindt zo spoedig mogelijk na vaststelling plaats. Het voorbereidingsbesluit wordt bekend gemaakt door plaatsing van het volledige besluit in het elektronisch publicatieblad (gemeenteblad). Daarnaast worden de voorbeschermingsregels via de LVBB zichtbaar gemaakt in het Omgevingsloket in het onderdeel Regels op de kaart.

Tegen dit besluit kan geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld.

TAM-voorbereidingsbesluit

Omdat de software voor het publiceren en bekendmaken van een voorbereidingsbesluit volgens de Omgevingswetstandaarden nog niet gereed is, wordt in dit geval gebruik gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) door het voorbereidingsbesluit te publiceren en bekend te maken met de software zoals deze gebruikt werd onder de Wro.

Op de regels op de kaart zal het voorbereidingsbesluit dan ook zichtbaar zijn als apart document welke niet is opgenomen in het Omgevingsplan. Juridisch vormen de voorbeschermingsregels uit het besluit wel onderdeel van het Omgevingsplan.

Deze TAM is een door de VNG voorgestelde werkwijze.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König