



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
9065

Raad d.d.
21-10-2015

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A. (Arjen) Ruiten

Datum
12 augustus 2015

Onderwerp
vaststellen bestemmingsplan 'Van der Molenallee - Berkenlaan 2015'

Geadviseerd besluit

- 1- Het bestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015' gewijzigd vast te stellen;
- 2- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

Eind 2014 heeft de politie het pand aan de Van der Molenallee in Doorwerth definitief verlaten. Dit wetende heeft de eigenaar van het pand, Rejoko Beheer BV, gezocht naar mogelijkheden om het pand een nieuwe functie dan wel invulling te geven. De functie 'kantoor' is op deze locatie niet wenselijk (er is geen vraag meer) en van daaruit is gezocht naar een invulling vanuit het Doorwerthse zelf. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met onder anderen een aantal zorgverleners maar dit heeft niet geleid tot concrete afspraken. Vervolgens is gekeken naar de transformatie van kantoor naar wonen, in dit geval appartementen, maar is gesteld dat in Doorwerth een overcapaciteit aan appartementen aanwezig is. Hergebruik van het pand is daarmee geen optie. Het pand zal daarom gesloopt worden. De ondergrondse parkeergarage blijft wel gehandhaafd. Rejoko Beheer BV heeft ons vervolgens verzocht of wij bereid zijn mee te werken aan de realisatie van circa 11 grondwoningen op de locatie van het voormalige politiebureau. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierover is op hoofdlijnen positief advies ontvangen van de Woonadviescommissie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op 29 april 2015 heeft u ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor het project.

Het huidige bestemmingsplan Doorwerth 2013 staat de voorgestelde ontwikkeling van Rejoko Beheer BV niet toe. Voor het uitvoeren van het project zal de procedure voor een bestemmingsplanherziening gevolgd moeten worden.

In de nota Wonen is aangegeven dat bouwen naar behoefte belangrijk is voor de gemeente "De juiste woning op de juiste plek". Doorwerth kent veel goedkopere koopwoningen (appartementen), huurwoningen (particulieren en sociaal) en dure koopwoningen. Middel dure woningen ontbreken nagenoeg. Hier is dan ook toevoeging gewenst. Het bouwplan voorziet in de bouw van 11 grondgebonden middeldure woningen (rijwoningen).



Luchtfoto plangebied en omgeving



Foto huidige situatie voormalig politiekantoor te Doorwerth (kijkrichting: zuidoost)

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015'

Datum

13 augustus 2015

Kenmerk

9065

Pagina

2 van 8



Foto huidige situatie voormalig politiekantoor te Doorwerth (kijkrichting: zuidwest)



Impressietekening nieuwbouwplan (kijkrichting: zuidwest)

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015'

Datum

13 augustus 2015

Kenmerk

9065

Pagina

3 van 8

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat nieuwe ontwikkeling (o.a. de sloop van het voormalige politiebureau en herbouw en herinrichting van het plangebied met woningen) aan de Van der Molenallee te Doorwerth mogelijk wordt. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan het terrein worden ingericht en kan de omgevingsvergunning voor de bouwen van de nieuwe gebouwen aangevraagd en verleend worden.

Kader

In de vergadering van 29 april 2015 heeft u ingestemd met de kaderstelling, het stedenbouwkundig plan voor het project Van der Molenallee – Berkenlaan (herontwikkeling voormalig politiebureau te Doorwerth). Het voorliggend bestemmingsplan is het plan dat daarop volgt.

Een bestemmingsplan is het enige juridisch bindende plan voor het gebruik van gronden en gebouwen in de gemeente. Een bestemmingsplan legt in principe alleen vast op welke wijze gronden en gebouwen gebruikt mogen worden, wat niet is toegestaan en hoe hoog er maximaal gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan schrijft niet dwingend voor dat de gronden en gebouwen op een bepaalde wijze gebruikt of bebouwd moeten worden. Het bestemmingsplan geeft alleen de maximale ruimtelijke kaders aan voor het gebruik en bouwrecht van de gronden en gebouwen in het plangebied (zogenaamde 'toelatingsplanologie').

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding en vormt de grondslag voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld de activiteit bouwen. In de toelichting staat de achtergrond van, en gemaakte keuzes in, het bestemmingsplan beschreven. Ook staat hier beschreven hoe het plan zich verhoudt tot wetgeving, beleid en de milieusituatie. In de toelichting staat daarnaast ook hoe is omgegaan met inspraak, waaronder de reactie op de zienswijzen en de aanpassingen die dat heeft opgeleverd in het vast te stellen bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend.

De regels (vroeger ook 'voorschriften' genoemd) en de verbeelding (vroeger ook wel 'plankaart' genoemd) zijn wel juridisch bindend. Op de verbeelding staat aangegeven welke bestemming de gronden hebben en soms hoe hoog gebouwd mag worden. In de regels staat per bestemming beschreven wat binnen die bestemming is toegestaan en welke bouwregels er gelden. In de regels zijn ook begripsbepalingen, de wijze van meten en enkele algemene regels opgenomen. Om te weten te komen wat op een bepaalde locatie is toegestaan dienen de verbeelding en de regels in samenhang gelezen te worden.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat u bevoegd bent een bestemmingsplan vast te stellen. Daarvoor dient een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd te worden en kunnen daartegen door een ieder zienswijzen ingediend worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015' heeft gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen.

Argumenten

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015' vast te stellen om de volgende redenen.

U heeft op 29 april 2015 heeft ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor het project. Dat stedenbouwkundig plan is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015' heeft vanaf 1 juli 2015 tot en met 11 augustus 2015 ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Er is daarom geen reden om iets te wijzigen aan het bestemmingsplan, geredeneerd vanuit zienswijzen. Wel zijn er ambtshalve een aantal (kleine) aanpassingen doorgevoerd. Daarom wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Onderwerp

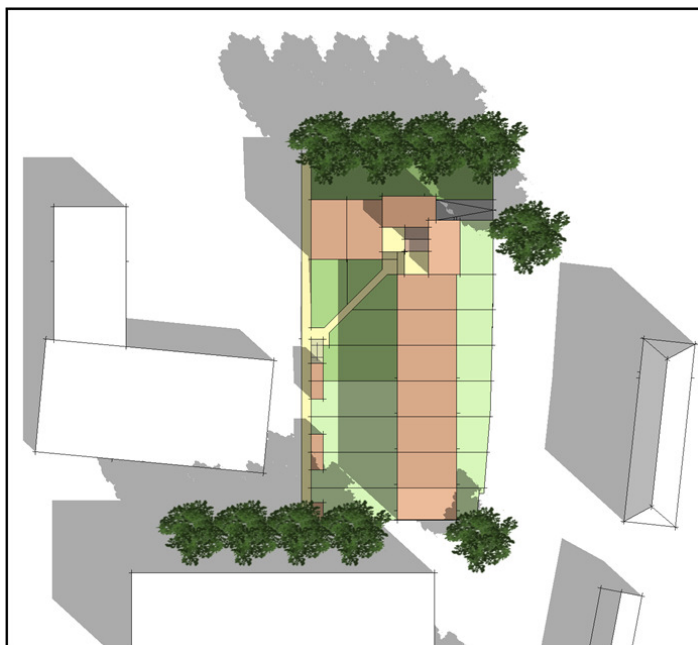
vaststellen bestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015'

Het gaat om de volgende grotere wijzigingen (ook uitgebreid genoemd in hoofdstuk 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan):

- Enkele tik- en taalfouten zijn weggehaald;
- In de regels is bij de gebruiksregels een nieuw artikel (nieuw artikel 9.2) opgenomen over parkeernormen. Sinds 29 november 2014 is een wetswijziging in werking getreden die aangeeft dat per 1 januari 2018 de Bouwverordening vervalt. Dit houdt in dat ook de daarin opgenomen parkeerregeling (d.w.z. het voorzien in voldoende parkeerplaatsen bij bouwplannen) zal vervallen. Om toch parkeernormen op te kunnen leggen dient een parkeerregeling opgenomen te worden in bestemmingsplannen. De wetswijziging geeft namelijk ook aan dat wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld na 29 november 2014, dat dan direct voor het plangebied van dat nieuwe bestemmingsplan de Bouwverordening vervalt. Overigens is het parkeren eigenlijk al deels ondervangen doordat de bestaande ondergrondse parkeervoorzieningen al de aanduiding 'parkeergarage' heeft gekregen in het voorliggende bestemmingsplan. Desondanks is het verstandig om toch de parkeerregeling op te nemen. Daarmee kan namelijk ook publiekrechtelijk worden afgedwongen dat de parkeergarage als parkeergarage in gebruik blijft. Het nieuwe artikel luidt als volgt:

Artikel 9.2 Parkeernormen

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een gebouw of van gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de in bijlage 1 opgenomen 'Parkeernota 2014-2020' (vastgesteld 26 februari 2014) van de gemeente Renkum dan wel de herziening of opvolger van die parkeernota.
2. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het onder a bepaalde, indien:
 - het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
 - op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien. Hierbij geldt dat dit binnen 200 meter moet geschieden, of;
 - er, naar oordeel van het bevoegd gezag, voldoende ruimte op de openbare weg aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen.



Situatieschets bouwplan

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015'

Datum

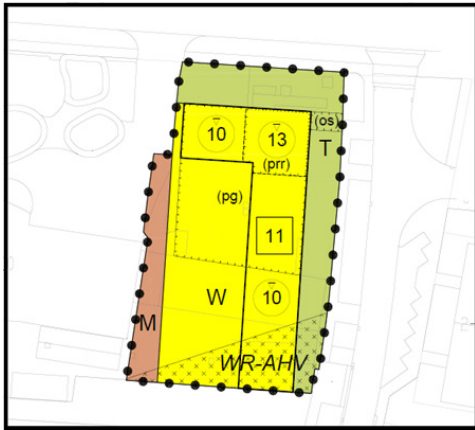
13 augustus 2015

Kenmerk

9065

Pagina

5 van 8



*Bestemmingsplan
'Van der Molenallee - Berkenlaan
2015'*



*Bestemmingsplan 'Doorwerth 2013'
(rode lijn = plangebied)*

Ad. 2- Geen exploitatieplan:

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan met ontwikkelingen een exploitatieplan te worden vastgesteld om kostenverhaal van onder andere bovenwijkse voorzieningen te regelen, tenzij tevoren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Voor dit bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten en is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft de gemeenteraad geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

Geen.

Draagvlak

Op 8 januari 2015 is een informatieavond georganiseerd voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden. Er werd door omwonenden, behoudens een enkele opmerking over het effectieve toekomstige gebruik van de parkeergarage, positief op het plan gereageerd. Op haar verzoek is met de brandweer is met apart gesproken over de plannen. Bij een verdere uitwerking van het woningbouwplan zal opnieuw met de brandweer gesproken worden om ruimtelijk een en ander goed op elkaar af te stemmen.

Met uw instemming op het stedenbouwkundig plan (29 april 2015) en daaraan voorafgaand ook de positieve respons van omwonenden tijdens de presentatie van het stedenbouwkundig plan, lijkt er voldoende het draagvlak voor het bestemmingsplan. Dit lijkt te kloppen aangezien geen zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan.

Aanpak/Uitvoering

U bent bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Hoog en Laag en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen in principe alleen indieners van de zienswijze, voor zover zij belanghebbend zijn, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015'

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. Het vast te stellen bestemmingsplan is tot uw besluit voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. Het vastgestelde digitale bestemmingsplan wordt op onze website (via onze webviewer) en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

Voorafgaande communicatie:

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt in de Hoog en Laag, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het ontwerpbestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015' heeft vanaf woensdag 1 juli 2015 gedurende zes weken, dus tot en met 11 augustus 2015 ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 1 april 2015 de kennisgeving op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gepubliceerd in de Staatscourant en in de Hoog en Laag en op de gemeentelijke website. In die kennisgeving was aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan de naar verwachting binnen drie maanden in ontwerp ter inzage zou worden gelegd.

Financiële consequenties

Geen. De planontwikkelingskosten komen ten laste van de initiatiefnemer. De door de gemeente te maken ambtelijke uren ten behoeve van dit project zijn geraamd en zijn in rekening gebracht bij de initiatiefnemer via de samenwerkingsovereenkomst.

Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. Gedurende de daaropvolgende beroepstermijn kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en eventuele belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs geen zienswijze hadden kunnen indienen in beroep bij de Raad van State. Tegen de wijzigingen kunnen belanghebbenden, ook wanneer zij geen zienswijze hebben ingediend, in beroep.

WMO-aspecten

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan. Dit wordt/is geregeld bij het bouwplan en in de gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Duurzaamheid

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan. Dit wordt/is geregeld bij het bouwplan en in de gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan. Dit wordt/is geregeld bij het bouwplan en in de gesloten samenwerkingsovereenkomst.

Alternatieven

Geen reële. U heeft op 29 april 2015 ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor het project. Dat stedenbouwkundig plan is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend, waardoor er geen echte redenen zijn om het bestemmingsplan niet te laten vaststellen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015'

Bijlagen

- Toelichting en regels van het bestemmingsplan "Van der Molenallee – Berkenlaan 2015";
- Verbeelding / plankaart van het bestemmingsplan "Van der Molenallee – Berkenlaan 2015";
- Raadsbesluit 29 april 2015 over stedenbouwkundige kaderstelling ontwikkeling Van der Molenallee / Politiebureau Doorwerth.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Van der Molenallee – Berkenlaan 2015'

Datum

13 augustus 2015

Kenmerk

9065

Pagina

8 van 8