



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
135952

Raad d.d.
21-04-2015

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
ir. E. (Erik) Heinrich

Steller
A. (Arjen) Ruiter

Datum
21 april 2015

Onderwerp
**vaststellen bestemmingsplan 'MFC 3b/4
2015' en beeldkwaliteitsplan 'MFC 3b/4'**

Geadviseerd besluit

A. Bestemmingsplan

- 1- Instemmen met de gegeven reactie op de zienswijzen;
- 2- Het bestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015' gewijzigd vast te stellen;
- 3- Geen exploitatieplan vast te stellen.

B. Beeldkwaliteitsplan

Het 'Beeldkwaliteitsplan MFC 3b/4 2015' ongewijzigd vast te stellen.

Toelichting op beslispunten

A. Bestemmingsplan

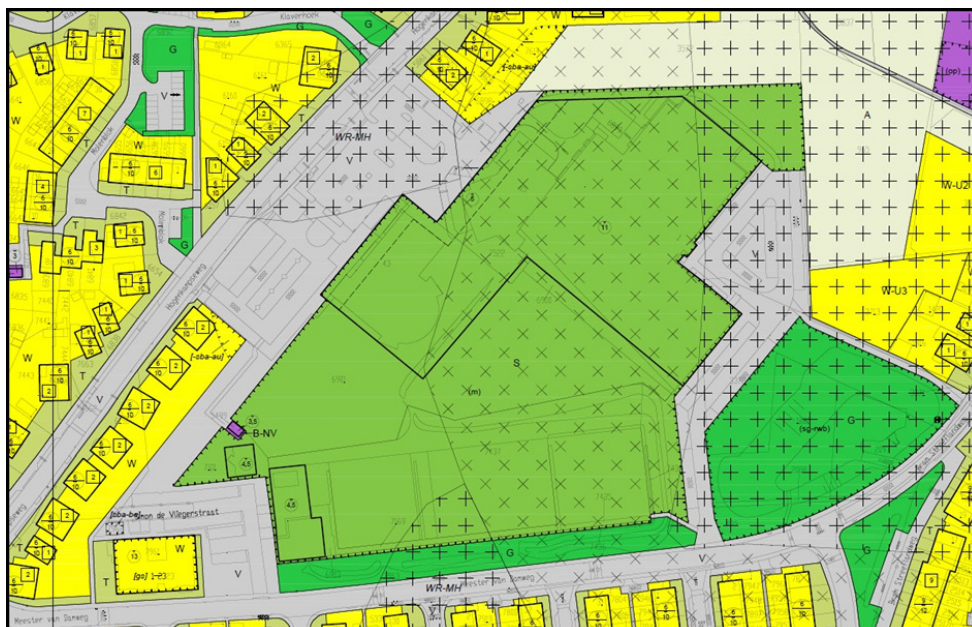
In de vergadering van 29 januari 2014 heeft u ingestemd met het beschikbaar stellen van het benodigde krediet voor de realisatie van een nieuwe multifunctioneel centrum (MFC) in het gebied 3B4. Op basis van dit besluit is het ontwerpproces in gang gezet en is gewerkt aan een structuurontwerp inclusief het vlekkenplan (= voorlopig stedenbouwkundig ontwerp) voor het nieuwe MFC dat op 17 december 2014 door u is vastgesteld. Daarnaast is gewerkt aan een ontwerp voor de buitenruimte om, naast het goed kunnen plaatsen van de gewenste functies, ook het beoogde (beeld)kwaliteit van buitenruimte en bebouwing zoveel als mogelijk op elkaar af te kunnen stemmen.

Hierna staat het laatste ontwerp van de buitenruimte, met daarin de voorlopige locaties van de nieuwbouw (MFC en scholen) weergegeven.



Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken en het gewenste beeld voor de ontwikkeling van het gebied niet alleen voor het MFC maar ook de schoolnieuwbouw vast te leggen is een bestemmingsplanwijziging en een beeldkwaliteitsplan nodig.

De nieuwe gebouwen worden grotendeels zuidelijker gebouwd dan de bestaande gebouwen. Om de nieuwbouw te kunnen realiseren moeten de plannen wel passen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. In het huidige geldende bestemmingsplan 'Renkum – Heelsum 2013' is het bouwvlak strak om de bestaande gebouwen gelegd. Zie hiervoor de onderstaande uitsnede van dat bestemmingsplan. De nieuwbouw past daarmee qua locatie niet in het huidige geldende bestemmingsplan. Het gewenste gebruik van de nieuwbouw past wel in het huidige bestemmingsplan. Ter plaatse geldt de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'maatschappelijk'. Dit houdt in dat sportvoorzieningen, maatschappelijke functies zoals scholen en horeca toegestaan is.



Uitsnede bestemmingsplan 'Renkum – Heelsum 2013'. ('groen' is bestemming 'Sport' met aanduiding 'maatschappelijk'; de zwarte lijn is het bouwvlak)

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015' en beeldkwaliteitsplan 'MFC 3b/4'

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135952

Pagina

2 van 7

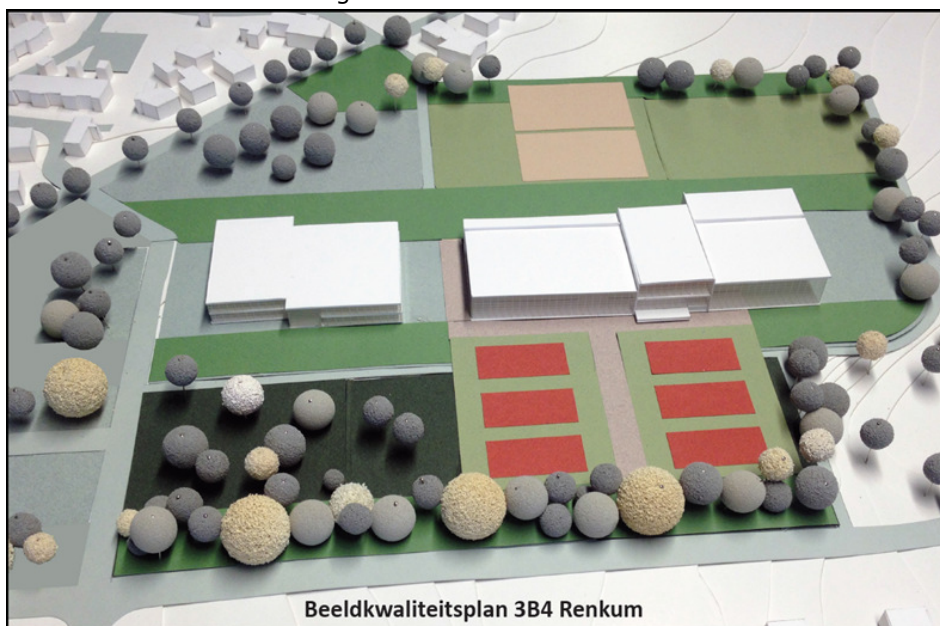
Het nieuwe bestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015' volgt het bouwplan en de inrichting en zorgt ervoor dat deze gerealiseerd kunnen worden. Hierna staat de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015'.



Uitsnede bestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015'. ('groen' is bestemming 'Sport' met aanduiding 'maatschappelijk'; de zwarte lijn is het bouwvlak)

B. Beeldkwaliteitsplan

Om de ontwikkelingen binnen het plangebied van het MFC 3b/4 een goede beeldkwaliteit mee te geven is het wenselijk om de gewenste beeldkwaliteit (o.a. materiaalgebruik en de vormgeving) vast te leggen. Met een beeldkwaliteitsplan wordt niet alleen richting gegeven aan de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw van het MFC 3b/4 en de bijbehorende inrichting van de buitenruimte maar ook voor de beoogde nieuwbouw van de scholen. Een beeldkwaliteitsplan is een soort 'welstandsnota' voor de nieuwe ontwikkeling.



Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015' en beeldkwaliteitsplan 'MFC 3b/4'

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135952

Pagina

3 van 7

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt ervoor gezorgd dat de bouw en inrichting van het MFC 3b/4 mogelijk wordt. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan het terrein worden ingericht en kan de omgevingsvergunning voor de bouw van het MFC aangevraagd en verleend worden.

Kader

In de vergadering van 29 januari 2014 heeft u ingestemd met het beschikbaar stellen van het benodigde krediet voor de realisatie van een nieuwe multifunctioneel centrum (MFC) in het gebied 3B4. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn de plannen die volgen op het daarna doorlopen ontwerp- en inrichtingsproces voor het gebied MFC 3b/4.

A. Bestemmingsplan

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 waar 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 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 'MFC 3b/4 2015' heeft gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen.

B. Beeldkwaliteitsplan

In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat u bevoegd bent om een welstandsnota vast te stellen. Een beeldkwaliteitsplan is een welstandsnota voor de nieuwe ontwikkeling. Daarvoor dient een ontwerpbeeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd te worden en kunnen daartegen door een ieder zienswijzen ingediend worden. Het 'beeldkwaliteitsplan MFC 3b/4' heeft gedurende zes weken in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

Argumenten

A. Bestemmingsplan

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Renkum - Heesum 2013' zijn de voor de nieuwe ontwikkeling gewenste bestemmingen ook al aanwezig. De benodigde wijziging van het bestemmingsplan zit vooral in het verleggen van het bouwvlak. Het huidige bouwvlak ligt om de bestaande bebouwing terwijl het nieuwe bouwvlak daar voor een deel juist buiten ligt. Om de beoogde bouw van het MFC en op termijn ook de nieuwbouw voor de scholen mogelijk te maken moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.

1-/2- Reactie op zienswijze en bestemmingsplan gewijzigd vaststellen:

Het ontwerpbestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015' heeft vanaf 25 februari 2015 tot en met 7 april 2015 ter inzage gelegen. In die periode is één zienswijze ingediend door Renkumse Tennis Vereniging Bakkershaag.

De zienswijze leidt slechts deels tot een kleine aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan, maar leidt niet tot het niet als voorgesteld kunnen vaststellen van het bestemmingsplan. Hierna treft u de samenvatting van de aanpassing naar aanleiding van de zienswijze aan. In hoofdstuk 6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan staat deze ook vermeld tezamen met de samenvatting van de zienswijze en de gehele reactie daarop.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015' en beeldkwaliteitsplan 'MFC 3b/4'

Datum

21 april 2015

Kenmerk

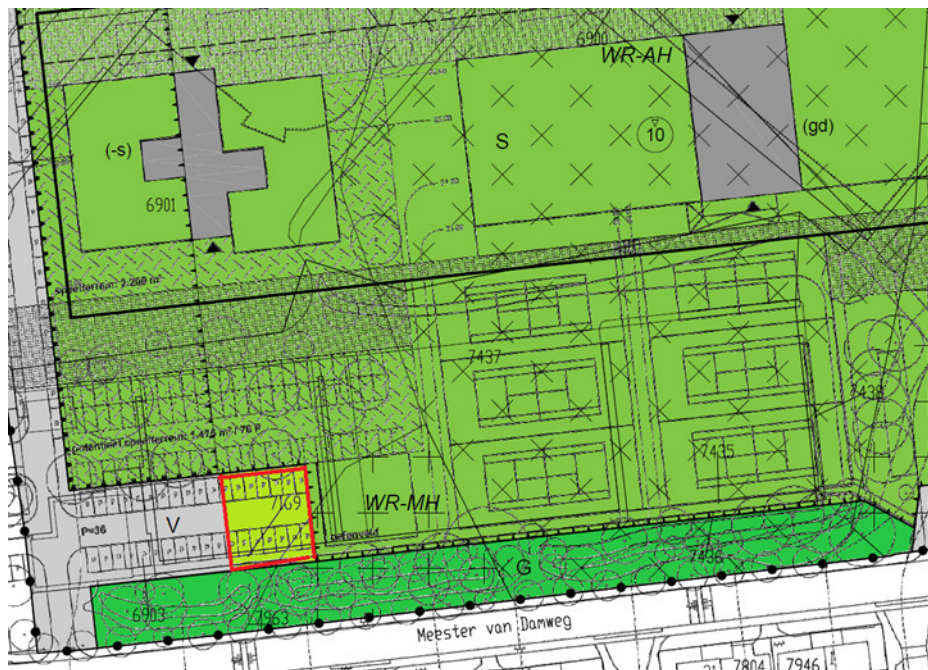
135952

Pagina

4 van 7

Doorgevoerde wijziging naar aanleiding van de zienswijze:

- De zienswijze leidt tot het iets (17 meter) naar het westen verschuiven van de grens tussen de bestemmingen 'Sport' en Verkeer' ter plaatse van de huidige tennisbanen (zie het rode gedeelte op de navolgende kaart waarin het ontwerpbestemmingsplan over het inrichtingsplan is gelegd. In de bestemming 'Verkeer' zijn namelijk geen sportvoorzieningen toegestaan. In de bestemming 'Sport' zijn naast sport ook (ondergeschikt) parkeervoorzieningen toegestaan. Door deze wijziging blijft er meer 'speelruimte' voor de uiteindelijke keuze van de inrichting.



Verder wordt er niets aangepast in het bestemmingsplan en wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op alleen dat punt gewijzigd vast te laten stellen door de gemeenteraad.

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 van te voren een private (anterieure) overeenkomst is gesloten met partijen. Een exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Voor dit kleine 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 u ook geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

B. Beeldkwaliteitsplan

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteitsplan MFC 3b/4 Renkum' heeft vanaf 25 februari tot en met 7 april 2015 ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Mede daarom is er geen reden om iets te wijzigen in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan en wordt u voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Kanttelingen

Geen.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015' en beeldkwaliteitsplan 'MFC 3b/4'

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135952

Pagina

5 van 7

Draagvlak

A. Bestemmingsplan

Er is een lang proces met de huidige gebruikers van het zwembad en het MFC doorlopen om te komen tot het besluit van de gemeenteraad in januari 2014. Met deze gebruikers is vervolgens gewerkt aan het stedenbouwkundige ontwerp dat door het college op 17 december 2014 is vastgesteld. Het wijzigen van het bestemmingsplan als ook het vastleggen van de gewenste beeldkwaliteit wordt door deze gebruikers ondersteund.

Verder zijn er op 19 november 2014 en 29 januari 2015 informatieavonden georganiseerd om omwonenden en geïnteresseerden te informeren over de nieuwbouwplannen. Deze avonden zijn op een positieve manier doorlopen. Op de informatieavond van januari 2015 is ook uitleg gegeven over het proces van de bestemmingsplanwijziging en werd het nieuwe conceptbestemmingsplan gepresenteerd. Hierover werden geen kritische vragen gesteld. Dit blijkt wel doordat er slechts één zienswijze is ingediend. Alleen RTV Bakkershaag heeft een zienswijze ingediend en met het doel om, indien het MFC niet gerealiseerd zou worden, wel hun bestaande pand te kunnen verbouwen / uitbouwen, dan wel dat zij gemeentelijke commitment krijgen om de benodigde vergunningen te verlenen / het bestemmingsplan dan weer aan te passen. Op dit moment wordt de samenwerkingsovereenkomst aangepast om dit hierin te verwerken. Indien dit geregeld is kan het zijn dat de zienswijze alsnog wordt ingetrokken. De doorgevoerde wijziging op de verbeelding wordt dan als ambtshalve wijziging gehandhaafd.

B. Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is op 2 februari 2015 besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Op basis van de gemaakte opmerkingen is het beeldkwaliteitsplan aangepast voordat het in ontwerp ter inzage is gelegd. Tegen het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Daardoor lijkt er voldoende draagvlak te zijn.

Aanpak/Uitvoering

A. Bestemmingsplan

U bent bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen (Wet ruimtelijke ordening). Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Hoog en Laag en op onze website. De indiener van een zienswijze krijgt schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan alleen de indiener van de zienswijze, voor zover de indiener belanghebbend is, in beroep bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking.

B. Beeldkwaliteitsplan

U bent bevoegd het beeldkwaliteitsplan vast te stellen (Woningwet). Na uw besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan gepubliceerd in de Staatscourant, Hoog en Laag en op onze website. Tegen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

Communicatie

A. Bestemmingsplan

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant.

De indiener van een zienswijze heeft in mei al de conceptreactie op de zienswijze ontvangen. Overigens is deze conceptreactie al op 20 april met RTV Bakkershaag besproken. Naar aanleiding hiervan wordt nog gesleuteld aan de samenwerkingsovereenkomst. Dit zou kunnen leiden tot het intrekken van de zienswijze.

Het vast te stellen bestemmingsplan is voor een ieder, en dus ook voor de indiener van een zienswijze, te raadplegen op de gemeentelijke website via www.renkum.nl onder 'bestuur/organisatie' bij 'Raads Informatie (RIS)'. De indiener van een zienswijze is hier inmiddels al schriftelijk op gewezen. De indiener van een zienswijze krijgt daarnaast, na de vaststelling van

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015' en beeldkwaliteitsplan 'MFC 3b/4'

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135952

Pagina

6 van 7

het bestemmingsplan, schriftelijk bericht over de vaststelling van het bestemmingsplan, met uitleg over de beroepsmogelijkheden. Het digitale bestemmingsplan wordt op onze website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst. Een analoge versie van het bestemmingsplan wordt bij de publieksbalie ter inzage gelegd.

B. Beeldkwaliteitsplan

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

Financiële consequenties

Geen. De kosten van beide plannen valt binnen het door de gemeenteraad in januari 2014 beschikbaar gestelde budget voor de realisatie van het MFC.

Juridische consequenties

A. Bestemmingsplan

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.

B. Beeldkwaliteitsplan

Na uw besluit tot vaststellen van het beeldkwaliteitsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Hoog en Laag en de Staatscourant. Er kan geen beroep worden ingesteld tegen het beeldkwaliteitsplan.

WMO-aspecten

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

Duurzaamheid

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

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan.

Alternatieven

Geen reële. Er zou eventueel wel anders gereageerd kunnen worden op de zienswijze.

Bijlagen

- Toelichting en regels van het bestemmingsplan "MFC 3b/4 2015";
- Verbeelding / plankaart van het bestemmingsplan "MFC 3b/4 2015";
- Zienswijze RTV Bakkershaag tegen bestemmingsplan.
- Beeldkwaliteitsplan 3B4 Renkum'.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'MFC 3b/4 2015' en beeldkwaliteitsplan 'MFC 3b/4'

Datum

21 april 2015

Kenmerk

135952

Pagina

7 van 7