

Voorlegger raadsvoorstel "Vaststellen BP Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012"

Onderwerp	: Vaststellen BP Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012
Datum voorstel	: 11 december 2012
Datum vergadering	: Commissie Leefomgeving 15 januari 2013 Raad 30 januari 2013
Portefeuillehouder	: Wethouder Weeda
Contactpersoon griffie	: Joyce le Comte (commissiegriffier)
Contactpersoon ambtelijke organisatie	: Arjen Ruiten (ROM)
Contactpersoon Email	: a.ruiten@renkum.nl
Contactpersoon Telefoon	: 026 3348368
Programmanaam en nummer	: Programma 3 Ruimtelijke ontwikkeling, bouwen & wonen

Type voorstel: X Kaderstellend <input type="radio"/> Budgetrecht <input type="radio"/> Verordenend <input type="radio"/> Controlerend <input type="radio"/> Evaluatie <input type="radio"/> Oriënterend bespreken <input type="radio"/> Richting aangevend <input type="radio"/> Consulterend (alleen in commissie) X Vaststellen <input type="radio"/> Overig (informerend)	Rijp voor behandeling Tijdig aangeleverd ja Leesbaar/begrijpelijk ja Helder dictum ja Alternatieven ja (niet / gewijzigd vaststellen) Evt. wijzigingen zichtbaar aangegeven: n.v.t. Integraliteit/kader ja																								
Zijn in het voorstel een of meer van de volgende aspecten van toepassing? <table> <tr> <td></td> <td>Ja</td> <td>Nee</td> </tr> <tr> <td>Zijn doelen en/of effecten beschreven</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Financiële consequenties</td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Inspraak</td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Beroep/bezwaar</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Openbaar</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Duurzaamheidsaspecten</td> <td>n.v.t.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wmo</td> <td>n.v.t.</td> <td></td> </tr> </table>		Ja	Nee	Zijn doelen en/of effecten beschreven	x		Financiële consequenties		x	Inspraak		x	Beroep/bezwaar	x		Openbaar	x		Duurzaamheidsaspecten	n.v.t.		Wmo	n.v.t.		Begrotingskader: Programma 3 Ruimtelijke ontwikkeling, bouwen & wonen
	Ja	Nee																							
Zijn doelen en/of effecten beschreven	x																								
Financiële consequenties		x																							
Inspraak		x																							
Beroep/bezwaar	x																								
Openbaar	x																								
Duurzaamheidsaspecten	n.v.t.																								
Wmo	n.v.t.																								

Geadviseerd besluit en beoogd effect

- Instemmen met de gegeven reacties van het college op de ingediende zienswijzen.
- Gewijzigd vaststellen van het veegbestemmingsplan Oosterbeek. 2012.
- Instemmen met het niet opstellen van een exploitatieplan.

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de huidige wetgeving en is er weer een actueel bestemmingsplan voor dit gebied. Behalve deze actualisatie een aanpassing aan wet- en regelgeving, wordt ook een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, te weten woningbouw op het terrein van Hotel Dreyeroord en uitbreiding van het hotel.

Wettelijk en overig kader

- Wet ro;
- Hoofdstuk 5 Coalitieakkoord 2010-2014; Ruimtelijke Ordening en infrastructuur, landschap en groen, wonen, duurzaamheid en milieu, verkeer en vervoer;
- Notitie 'Hoofdpijnen Wet ruimtelijke ordening en gevolgen gemeente Renkum';
- Economische visie
- Structuurvisie
- Ruimtelijke visie

Procesgeschiedenis

Hotel Dreyeroord

- Op 18 augustus 2005 stemt het college in principe in met een initiatief voor nieuwbouw van woningen op het terrein van het hotel Dreijeroord en het dienaangaande voeren van een procedure artikel 19, lid 2 van de WRO.
- Op 15 september 2009 wordt de commissie Leefomgeving, conform afspraken in het informatieprotocol, geconsulteerd over de art 19 lid 2 procedure (verslag zie bijlage);
- Januari 2011 college verleend een vrijstelling en bouwvergunning voor het terrein Dreyeroord. De rechtbank vernietigd de vrijstelling op grond van procedurele gebreken.

- Het ontwerpbestemmingsplan Oosterbeek veegbestemmingsplan 2012 ligt 6 weken ter inzage tot en met 30 oktober 2012;
- De samenwerkingsovereenkomst Hotel Dreyeroord ligt voor de raad ter inzage tot 11 december 2012. Alleen D66 heeft hier een vraag over.

Dennenkamp (brede school, project Dennenkamp)

- Commissie Leefomgeving 12 september 2006 art. 19 lid 2 procedure Proejct Dennenkamp;
- Commissie Leefomgeving 11 december 2006 Kaderstelling SpvE Dennenkamp;
- Raad 31 januari 2007 Kredietaanvraag Brede School Dennenkamp;
- 24 juni 2009 Financiële status BS Dennenkamp;
- Raadsbrief 12 augustus 2009 Dennenkamp Oosterbeek;
- Raadsbrief 15 oktober 2009 Afsluiten kredieten BS Dennenkamp;
- Brief B&W 19 december 2011 Dennenkamp.

Beleidsvrijheid en raadsbevoegdheid

U wordt gevraagd het bestemmingsplan zoals dat voorligt, vast te stellen, inclusief de reactie op de zienswijzen.

Uw raad is het bevoegde gezag voor wat betreft het vaststellen van bestemmingsplannen. Reden waarom een gewijzigd bestemmingsplan moet worden vastgesteld, is dat het bestemmingsplan moest worden geactualiseerd (oude art 19 lid 2 procedures inbedden in actueel juridisch en planologisch kader), aangepast (aan nieuwe wet- en regelgeving) en om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken (woningbouw en uitbreiding Hotel Dryeroord).

Advies aan de agendacommissie en voorstel behandelwijze

Rijp voor behandeling op grond van de door de agendacommissie vastgestelde criteria. Het is een helder en vooral compleet voorstel.

- Het voorstel dat voorligt betreft een veegbestemmingsplan dat beheersgericht is. Deze gekozen procedure wordt helder uiteengezet en zou niet tot discussie hoeven leiden;
- Niet nieuw maar wel gevoelig ligt het gedeelte over Park Dennenkamp, dit kan tot discussie en vragen leiden;
- Wat betreft het deel dat een "nieuwe ontwikkeling" nl. Hotel Dreyeroord is in commissie Leefomgeving (2009) uitgebreid aan de orde geweest; de SOK heeft ter inzage gelegen voor de raad; de direct omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar meer te hebben, ergo dit zou niet tot veel discussie behoeven te leiden.

Aandachtspunten

- Het betreft veegbestemmingsplan dat in hoofdzaak beheersgericht is.
- Een veegbestemmingsplan bevat doorgaans slechts planologische afwijkingsbesluiten en geen nieuwe ontwikkelingen. De plannen rond Hotel Dreyeroord zijn in zoverre geen nieuwe ontwikkelingen daar u hier eerder een vrijstelling (art 19 lid 2) voor heeft verleend. Echter deze vrijstelling is op procedurele gronden vernietigd (o.a. omdat de vrijstelling te breed was en wat er opgenomen was over de voormalige bedrijfswoning).
- Met de vier overgebleven bezwaarmakers is overleg gevoerd en dit overleg heeft ertoe geleid dat ook deze bezwaarmakers nu akkoord zijn met de plannen en aangegeven hebben geen bezwaar meer te hebben. Dit alles is helder opgenomen in het voorstel.
- Er zijn wel dertien zienswijzen ingediend met betrekking tot Park Dennenkamp. Dat betekent dat deze indieners ook beroep kunnen instellen.

Advies commissie Leefomgeving 15 januari 2013

Het Gawar terrein is vanwege externe veiligheid opgenomen in het plan en levert niet meer risico's op.

Oosterbeek Hoog; op pag. 12 staat wat er in de vrijstelling uit 2010 is bepaald. Die afspraken en besluiten worden nu in het BP meegenomen. Wat betreft de plannen rond hotel Dreyeroord is iedereen die daar in het verleden iets over heeft gemeld door het college opnieuw benaderd.

De communicatie tussen college en bewoners wordt opnieuw opgestart. Inzet van het college is proactief op te treden. Een aantal afspraken is al gemaakt.

Toezegging: De wethouder wil de kaders nog wel een keer op papier zetten. Het zijn dezelfde kaders als die uit 2006. Maar wellicht is dit ook goed voor de bewoners en niet alleen voor de raad. Dat het park gebruikt wordt als parkeerterrein bij evenementen komt voort uit het door de raad vastgestelde evenementenbeleid. Als er op het raadsplein niet meer geparkeerd kan worden dan

wordt uitgeweken naar het park. Bezoekers van buiten concurreren dan immers met bezoekers die parkeren rond de bibliotheek. De druk wil je dan niet te hoog maken.

Toezegging: De kosten van het evenementen parkeren en het mogelijk herstel naar aanleiding hiervan zal zij nog doorgeven aan de raad.

De wethouder geeft aan dat de bezwaren naar haar mening niet gaan om dit evenementen parkeren. Men vindt gewoon dat er niet in het park geparkeerd mag worden. Een en ander zou via een amendement uit het bestemmingsplan gehaald moeten worden en dan moet het college kijken of het anders georganiseerd kan worden.

Maar dat is lastig. In het op te stellen memo zal zij hier ook bij stilstaan.

Gaat als discussiestuk naar de raad.

Raad 30 januari 2013

**Bouwplan hotel Dreyeroord in Oosterbeek.
inboekingsnummer: 88464**

Dhr. Harberink (GB) geeft aan dat dit plannetje parallellen kent met voorgaande plan maar wel op twee punten verschilt.

GB is al lezend enthousiast geworden voor dit plan. Wat betreft de ruimtelijke aspecten is GB enthousiast over de verkaveling. De verhouding tussen groen en nieuwbouw past perfect bij de directe omgeving. Wat betreft het draagvlak moeten de vele inspanningen van de initiatiefnemer om met omwonenden tot een plan te komen, vermeld worden. Maar ook hier blijkt dat je het niet iedereen naar de zin kan maken.

In relatie tot het gemeentelijke beleid constateert hij met vreugde dat er van onze zijde geen poging is gedaan de 50/50 regel door te voeren. De motivatie om hier te komen tot woningbouw is een lastig punt. Maar waardering dat het uitgangspunt hier is gehanteerd van het financiële belang van de initiatiefnemer, nl. om waarborgen te creëren voor het voortbestaan van het hotel. Waardering voor het college hiervoor. Wel een risico op precedentwerking.

Nog wel twee opmerkingen. In de tekst van het voorstel vallen twee dingen op. Gesproken wordt van nieuwbouw van service gerichte woningen. Dat is een beetje flauw, het zijn gewoon woningen. Een aspect mist hij, namelijk er is niet alleen sprake van vergroting van het hotel en van de bouw van woningen maar er wordt ook ruimte gecreëerd om te komen tot de realisatie van twee appartementen. Noem dit dan ook zo.

Mw. Van Gerwen (GL) vindt het op hoofdlijnen een zeer goed voorstel en deelt de mening van GB. Behalve op het punt van de 50/50 regel. Het is een dergelijk groot plan dat er hier wel naar gekeken had mogen worden.

GL wil er rekening mee houden dat er een groot financieel belang ligt bij de initiatiefnemer. De plannen kunnen een behoorlijke financiële impuls geven aan het hotel, maar wat gebeurt er dan verder mee.

Is het college wel tot het uiterste gegaan om de 50/50 regel toch toe te passen.

Klimaatneutraal bouwen is voor GL erg belangrijk, dat moet uitgevoerd worden. Bouwers van dergelijke woningen moeten beloofd worden. GL ziet wel iets in een prijs hiervoor.

Natuureducatie voor kinderen op deze plek moet mogelijk worden gemaakt in relatie tot de te realiseren vijver.

Plan zit inhoudelijk wel goed in elkaar, maar hoe zit het nu met het draagvlak van de omwonenden. Is er tot het slot van het proces met hen gecommuniceerd?

Dhr. Tinke (PvdA) vindt het een goed plan. Dit mag ook wel wanneer je beziet hoeveel partijen er naar gekeken hebben. De afstand van de andere woningen is zeker acceptabel en maatschappelijk heel normaal. Vroeger stonden er overigens varkenstallen.

De 50/50 is in dit verhaal voor de PvdA niet van groot gewicht. Wel van belang is dat het niet alleen in het belang van de initiatiefnemer is het plan te realiseren maar ook in het belang van de gemeente Renkum om een goede verblijfsruimte te hebben voor recreatief gebruik. De plankosten zijn behoorlijk. Als gemeente moeten we niet willen dat deze zo hoog zijn en dus samen optrekken in het proces als gemeente met de welstandscommissie.

In het voorstel staat dat het niet iedereen naar de zin kan worden gemaakt, dat is een waarheid als een koe.

Mw. Verholt (CDA) is ervan overtuigd dat de eigenaar er iets moois van wil maken en het hotel wil bewaren. Zoals al gezegd is, niet iedereen kan tevreden gesteld worden. De eigenaar is hier heel ver in gegaan om dit toch voor elkaar te krijgen. CDA heeft wel een vraag. Is er een realisatie overeenkomst/verplichting opgesteld. Er zijn namelijk mensen bang dat als straks wel de huizen zijn gebouwd, daarna het hotel misschien niet meer wordt verbouwd. Als leden van het CDA zijn wij overtuigd dat zo iets niet zal gebeuren, maar de vraag of er zo'n overeenkomst is opgesteld of gewenst is, willen we wel stellen.

Dhr. Minderhoud (D66) geeft aan dat de plannen al heel lang in de maak zijn. Vorige maand is er een uitstekende uitleg over het project geweest op de plek zelf, en ter voorbereiding van deze commissievergadering. Eindelijk is er nu een voldragen plan, met duidelijke instemming van de welstandscommissie, na vele overleggen. Wij zijn ons bewust van enige aanhoudende bezwaren van omwonenden. Evenwel delen wij deze bezwaren niet. Het 50 – 50 verhaal en – eis is hier op de achtergrond gebleven. Goed zo! Wij vinden dat we als plaatselijke politiek een bijdrage kunnen leveren bij het verder versterken van de aanwezigheid van hotel Dreyeroord dat al sinds jaar en dag naast commerciële belangen ook een sociale functie heeft voor Oosterbeek. Wij ondersteunen dit voorstel.

Dhr. Reinders (VVD) vindt het voorstel dat voorligt zeer duidelijk en zichtbaar. Het gaat primair om het opbouwen en uitbreiden van het hotel, daarom wordt er woningbouw gepleegd. Daarmee wordt het toepassen van de 50/50 regel niet toepasbaar hier. De VVD heeft kennisgenomen van het feit dat er lang is gesproken met omwonenden. En duidelijk is dat niet iedereen tevreden gesteld kan worden.

Er is hier sprake van een goed en voldragen plan.

De VVD is content met dit plan. Het opperen van het gemeente belang in dit plan door de PvdA is inderdaad zeer wezenlijk. Het hotel is een pijler voor de recreatie in deze gemeente.

Mw. Pols verlaat de vergadering om 22.03 uur.

Wethouder Heinrich geeft aan dat het stuk inderdaad een lange voorgeschiedenis kent. Niet altijd in alle gevallen hoeft de 50/50 regel te worden aangehouden en in dit plan wordt er dan ook van afgeweken en dat is beargumenteerd in het voorstel.

Een ander element in dit plan is het ruimtelijke aspect. De aanleg van een vijver, ondergrondse waterstromen, typische locatie qua inkleding e.d. Dus ook daarom is het niet bij voorbaat logisch om de 50/50 regel toe te passen. De wethouder houdt in principe vast aan de 50/50 regel. Dus de discussie hierover is zeker gevoerd met de initiatiefnemer.

Er wordt door de initiatiefnemer nadrukkelijk gestreefd naar de klimaatneutraliteit.

De servicegerichtheid is uitdrukkelijk wel een punt in dit plan, namelijk in relatie met het servicepakket dat het hotel kan gaan leveren.

Het CDA refereert aan een mogelijk vastleggen van de afspraak dat het hotel echt wordt verbouwd ook als de woningbouw eerder gereed is. U geeft zelf ook al aan dat hier eigenlijk geen noodzaak voor is, namelijk dat u erop vertrouwt dat dit gebeurt, dus laten we dat dan ook niet gaan vastleggen alleen om een onterechte angst weg te nemen.

Wat betreft de opmerking over het realiseren van milieueducatie rondom de vijver is het college uiteraard bereid om hierover met de initiatiefnemer te praten. Er worden overigens wel bankjes om de vijver geplaatst.

Niet naar de raad, betreft een consultatievoorstel.

Hoofdstuk 6. Wet ruimtelijke ordening

Financiële bepalingen Afdeling 6.4. Grondexploitatie

Artikel 6.12 1.

1. De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

2. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien: a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is; b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

3. Met betrekking tot een omgevingsvergunning als bedoeld in het tweede lid alsmede bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a, kan de gemeenteraad de bevoegdheden, bedoeld in het eerste en tweede lid, delegeren aan burgemeester en wethouders.

4. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig bekendgemaakt met het bestemmingsplan of de wijziging, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, waarop het betrekking heeft. Een beslissing omtrent een exploitatieplan die betrekking heeft op een omgevingsvergunning wordt tegelijk met die vergunning bekendgemaakt.

5. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten een intergemeentelijk exploitatieplan vaststellen. Burgemeester en wethouders van deze gemeenten leggen het vastgestelde plan gelijktijdig ter inzage. In afwijking van artikel 3.8, derde lid, vangt de in dat lid genoemde termijn aan na vaststelling van het exploitatieplan door alle betrokken gemeenteraden.

