



Gemeente Renkum

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer
8a

Kenmerk
129515

Raad d.d.
28 mei 2014

Paragraaf begroting
3

Portefeuillehouder
J. Verstand

Steller
S.P.T. van der Meer

Datum
16 mei 2014

Onderwerp
**Vorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg
2014**

Geadviseerd besluit

Het in het kader van de herstructurering van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg nemen van het *Vorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg 2014* voor (een deel van) het bedrijventerrein Klingelbeekseweg conform de bij dit voorstel gevoegde situatietekening.

Toelichting op besispunten

Project herstructurering bedrijventerreinen gemeente Renkum

Op 19 december 2012 heeft uw raad ingestemd met het indienen van een subsidieaanvraag bij de provincie ten behoeve van de herstructurering en revitalisering van de bedrijventerreinen Klingelbeekseweg, Veentjesbrug, Cardanuslaan en Schaapsdrift. Op 8 februari 2013 heeft de provincie besloten de subsidie voor de bedrijventerreinen te verlenen, en sindsdien is gestart met de uitvoering van de verschillende deelprojecten genoemd in de subsidieaanvraag.

Voor de Klingelbeekseweg wordt ingezet op herprofilering en transformatie van het bedrijventerrein naar een werklandschap, een planconcept dat uitgaat van de vermenging van bedrijfsfuncties met andere functies, zoals wonen en recreëren. Om het bedrijventerrein te kunnen transformeren naar een werklandschap, is het noodzakelijk de bedrijven Jansen Recycling & Transport (gevestigd aan de Klingelbeekseweg 55-57) en grondverzet- en kraanbedrijf Bouwman (aan de Klingelbeekseweg 59) te verplaatsen. Met behulp van de subsidiegelden zullen deze twee locaties door de gemeente worden verworven, waarna de gronden bouwrijp in de exploitatie zullen worden gebracht. De overige bedrijven op het bedrijventerrein kunnen daar gevestigd blijven of worden verplaatst of beëindigd.

Door de ontwikkelaar *kwp* is of worden er gesprekken gevoerd met de verschillende grondeigenaren op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg (met uitzondering van Jansen en Bouwman, waarmee de gemeente onderhandelt). *kwp* is voornemens deze eigenaren te faciliteren in het oprichten van een samenwerkingsverband met als doel de herontwikkeling van het bedrijventerrein. De ontwikkelaar zal zelf geen gronden verwerven op het bedrijventerrein om de herontwikkeling geheel en planmatig voor eigen rekening te nemen. Het is de bedoeling dat de grondeigenaren in gezamenlijk het bedrijventerrein herontwikkelen.

Vorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg

De *Wet ruimtelijke ordening* biedt op grond van artikel 3.7 de mogelijkheid een voorbereidingsbesluit te nemen met een geldigheidsduur van één jaar. Het voorbereidingsbesluit houdt in dat aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen die passen binnen het vigerende bestemmingsplan dienen te worden aangehouden. Hierdoor hoeven deze aanvragen om een omgevingsvergunning niet voor afloop van het voorbereidingsbesluit te worden verleend. Deze aanhoudingsplicht zorgt ervoor dat ongewenste ontwikkelingen in het gebied tegengegaan kunnen worden.

Op 29 mei 2013 heeft uw raad het *Vorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg 2013* genomen voor het bedrijventerrein. Hoewel het de intentie was om voor de datum van het aflopen van de bescherming van dit voorbereidingsbesluit (te weten 29 mei 2014) het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, is nu gebleken dat dit niet haalbaar is. Aangezien het niet mogelijk is een voorbereidingsbesluit te verlengen, wordt u voorgesteld om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen.

Dit *Vorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg 2014* zal gelden voor de volgende kadastrale percelen: Gemeente Oosterbeek, sectie D, nummers 2801, 3326, 8076, 8077, 8078, 8129, 8253, 8254, 8352, 8353, 8572, 8573, 8656, 8659 (gedeeltelijk), 8827, 8828, 8829, 8929, 8966 en 9014. Het betreft hier dus percelen waarvoor het nieuwe bestemmingsplan wordt voorbereid en die al dan niet zullen worden meegenomen in de herstructurering van het bedrijventerrein en mogelijk een andere bestemming zullen krijgen. De kaart in de bijlage geeft het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit zal gelden weer.

Beoogd effect

Met een voorbereidingsbesluit wordt een voorbereidende bescherming gelegd op het gebied vooruitlopend op een op te stellen ontwerpbestemmingsplan. Voorgesteld wordt om op het bedrijventerrein Klingelbeekseweg voor de bovengenoemde kadastrale percelen een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen, met het doel om voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein Klingelbeekseweg nadelige situaties / ontwikkelingen te voorkomen.

Kader

De *Wet ruimtelijke ordening* biedt op grond van artikel 3.7 de mogelijkheid voor de raad om een voorbereidingsbesluit te nemen met een geldigheidsduur van één jaar. Een voorbereidingsbesluit houdt in dat op het beoogde gebied een voorbereidende bescherming wordt gelegd vooruitlopend op een ontwerpbestemmingsplan. Met het voorbereidingsbesluit worden gedurende één jaar de bestaande bouwrechten op grond van het huidige bestemmingsplan bevroren.

Na afloop van dit jaar moeten eventueel ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning die voldoen aan de regels van het geldende bestemmingsplan positief worden beschikt, tenzij er voor het aflopen van het jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan neemt de voorbereidingsbescherming namelijk over. Een voorbereidingsbesluit vervalt op het moment waarop het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt.

Het is niet mogelijk een voorbereidingsbesluit te verlengen, maar er kan wel een nieuw voorbereidingsbesluit worden genomen. Dit nieuwe voorbereidingsbesluit neemt echter de voorbereidingsbescherming van het vorige besluit niet over, zodat ingediende en aangehouden aanvragen om een omgevingsvergunning alsnog moeten worden verleend (voordat het nieuwe voorbereidingsbesluit in werking treedt).

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg 2014

Datum

16 mei 2014

Kenmerk

129515

Pagina

2 van 5

Argumenten

Zoals reeds genoemd, wordt met een voorbereidingsbesluit een voorbereidende bescherming gelegd op een gebied vooruitlopend op een ontwerpbestemmingsplan. Aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen die passen binnen het vigerende bestemmingsplan dienen dan te worden aangehouden, waardoor ongewenste ontwikkelingen in het gebied kunnen worden tegengegaan. Het nemen van een voorbereidingsbesluit voor de Klingelbeekseweg heeft hoofdzakelijk als doel om voor de herontwikkeling van het bedrijventerrein nadelige situaties / ontwikkelingen te voorkomen.

In zijn algemeenheid geldt dit voor alle percelen waarvoor het voorbereidingsbesluit zal gelden. Voorkomen dient namelijk te worden dat aanvragen om een omgevingsvergunning worden ingediend voor het oprichten van gebouwen welke niet in lijn zijn met de stedenbouwkundige uitgangspunten die ten grondslag zullen liggen aan het nieuwe bestemmingsplan waarin de herontwikkeling van de Klingelbeekseweg planologisch zal worden geregeld. Concreet wordt met het voorbereidingsbesluit ook beoogd om te voorkomen dat op de bedrijfskavels aan de Klingelbeekseweg 55-57 en 59 die zullen worden verworven door de gemeente nieuwe bedrijfsbebouwing wordt opgericht die de verwerving kan compliceren en/of duurder maken.

Zoals aangegeven, was het de intentie om voor de datum van het aflopen van de bescherming van het voorbereidingsbesluit dat u vorig jaar heeft genomen een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Nu is echter gebleken dat dit niet haalbaar is. De reden hiervoor is dat, ondanks dat het ontwerpbestemmingsplan zo goed als gereed is, deze nu nog niet ter inzage kan worden gelegd, omdat de gesprekken (onderhandelingen) die KWP voert met de verschillende grondeigenaren op het bedrijventerrein nog niet afgerond zijn.

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan (waarmee de plannen voor het bedrijventerrein volledig duidelijk worden) zal de gesprekken met de grondeigenaren namelijk ernstig schaden en betekenen dat de gewenste herontwikkeling geen doorgang kan vinden. De grondeigenaren moeten eerst hebben bevestigd dat zij deelnemen aan de herontwikkeling middels het inbrengen van hun gronden (door middel van het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst), voordat het nieuwe bestemmingsplan (en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan) openbaar wordt.

Het streven is om de gesprekken met de grondeigenaren spoedig af te ronden, waardoor het ontwerpbestemmingsplan in september alsnog ter inzage kan worden gelegd. Het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit voor een jaar is echter noodzakelijk om te voorkomen dat de komende periode alsnog aanvragen om een omgevingsvergunning moeten worden gehonoreerd die niet in lijn zijn met de beoogde herontwikkeling. Overigens zijn er gedurende de termijn van het huidige voorbereidingsbesluit geen aanvragen om een omgevingsvergunning ingediend die moeten worden vergund na het aflopen van dit voorbereidingsbesluit en voor het ingaan van het nieuwe voorbereidingsbesluit.

Opgemerkt moet worden dat de herontwikkeling van de Klingelbeekseweg door de wijze waarop deze tot stand komt, dat wil zeggen van onderop door de eigenaren zelf, een delicaat en zorgvuldig te doorlopen proces is. Voor de herontwikkeling is het namelijk noodzakelijk dat een groot deel van de grondeigenaren participeert en deze stakeholders hebben ieder zo hun eigen belangen en wensen.

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg 2014

Datum

16 mei 2014

Kenmerk

129515

Pagina

3 van 5

Om de herontwikkeling (financieel) te laten slagen zijn er echter wel een aantal maximale randvoorwaarden van toepassing en die moeten worden afgestemd met de wensen van de grondeigenaren.

Kanttelingen

Geen.

Draagvlak

Eigenaren van de gronden op het bedrijventerrein waarvoor het voorbereidingsbesluit zal gelden zullen mogelijk minder gelukkig zijn met het nemen van het voorbereidingsbesluit. Hoewel de grondeigenaren op de hoogte zijn van de aanstaande herstructurering van de Klingelbeekseweg, hebben zij wellicht (voor de korte termijn) andere belangen ten aanzien van hun vastgoed. Met het nemen van het voorbereidingsbesluit zullen hun aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen aangehouden en uiteindelijk na het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk geweigerd worden.

Aanpak/Uitvoering

Na het besluit van de raad tot het nemen van het voorbereidingsbesluit voor de Klingelbeekseweg zal het voorbereidingsbesluit op 30 mei 2014 in werking treden (na het aflopen van het voorgaande voorbereidingsbesluit) en gelden voor één jaar. Het voorbereidingsbesluit zal op 4 juni worden gepubliceerd in de Staatscourant en de Hoog en Laag, en ter inzage worden gelegd. Het voorbereidingsbesluit zal ingevolge de digitale eisen van de *Wet ruimtelijke ordening* ook digitaal beschikbaar dienen te zijn via de landelijke voorziening ruimtelijkplannen.nl.

Communicatie

Het besluit tot het nemen van het voorbereidingsbesluit en de inwerkingtreding daarvan wordt kenbaar gemaakt in de Staatscourant en de Hoog en Laag.

Financiële consequenties

Geen.

Juridische consequenties

Tegen het genomen voorbereidingsbesluit is op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* geen bezwaar of beroep mogelijk. De bescherming van het voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen een jaar na de datum van inwerkingtreding daarvan een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

WMO-aspecten

Geen.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Effect op vermindering regeldruk

Geen.

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg 2014

Datum

16 mei 2014

Kenmerk

129515

Pagina

4 van 5

Alternatieven

Geen nieuw voorbereidingsbesluit voor (een deel van) het bedrijventerrein Klingelbeekseweg nemen.

Bijlagen

1. Kaart Voorbereidingsbesluit Klingelbeekseweg 2014