

## RAADSVORSTEL

Agendapunt

Raad	22 september 2016	Afdeling	Wonen en Leven
Voorstelnummer	2016.00064		
Datum	16 augustus 2016		
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Ritmeesterkwartier 2016		
Programma	Fysieke leefomgeving		
Inlichtingen bij	Jan van Manen		
Telefoonnummer	(0318) 538339		
E-mailadres	Jan.van.Manen@veenendaal.nl		

Aan de leden van de raad,

### Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Ritmeesterkwartier 2016 ongewijzigd analoog vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Ritmeesterkwartier 2016 ongewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.ritmeesterkw-vg01 met bijbehorende bestanden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Waarom naar de raad?

Het vaststellen van een bestemmingsplan is volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de raad. In dit geval is er sprake van een globaal bestemmingsplan. Realisering van een nieuwe ontwikkeling kan pas plaatsvinden na de vaststelling van een uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan wordt te zijner tijd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Dit globale bestemmingsplan bevat daarvoor kaders.

### Samenvatting

Dit bestemmingsplan is een uitvloeisel van de met de eigenaar van het voormalige Ritmeester fabriekscomplex gesloten exploitatieovereenkomst die in belangrijke mate bedoeld is om het verhaal van de in het verleden gemaakte en ook in de toekomst te maken kosten te verzekeren. Een ander belangrijk doel is het behoud van (een deel van) het industrieel erfgoed. Vanwege nog onvoldoende zicht op een concrete ontwikkeling is gekozen voor een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.

### Inleiding

Voor de herontwikkeling van gebouwen en grond van de voormalige Ritmeesterfabriek tussen Kerkewijk en Vijftien Morgen zijn in 2011 door uw raad ruimtelijke en programmatische kaders vastgesteld. Voornamelijk door de economische omstandigheden is de toen voorziene herontwikkeling niet van de grond gekomen. Enige tijd geleden heeft de eigenaar aangegeven de locatie te willen verkopen aan een projectontwikkelaar. In verband daarmee heeft deze gevraagd het gestagneerde proces te heropenen teneinde de door uw raad gestelde kaders te vertalen naar een bestemmingsplan. In verband met deze vraag is allereerst een exploitatieovereenkomst gesloten met

de eigenaar. Deze overeenkomst bevat afspraken over het planproces, maar ook afspraken over het verhaal van de in het verleden gemaakte en in de toekomst door de gemeente nog te maken kosten. Het in procedure brengen van een globaal bestemmingsplan dat gebaseerd is op de door de raad vastgestelde kaders is één van de afspraken.

### **Beoogd resultaat**

De vaststelling van een globaal bestemmingsplan dat een basis biedt voor de ontwikkeling en realisering van een herontwikkelingsplan voor een omvangrijk leegstaand fabriekscomplex nabij het centrum van Veenendaal.

### **Argumenten**

*1. en 2. Het bestemmingsplan Ritmeesterkwartier 2016 ongewijzigd analoog en digitaal vast te stellen*

*1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een termijn van zes weken tot en met 27 juli 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

*1.2 De toelichting, regels en verbeelding behoeven niet te worden aangepast*

Aangezien geen zienswijzen zijn ingediend en er ook om andere redenen geen aanleiding is wijzigingen in het bestemmingsplan op te nemen kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

*2.1. Naast analoge vaststelling dient ook een digitale versie te worden vastgesteld*

Een bestemmingsplan wordt met de daarbij behorende toelichting langs elektronische wijze vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm vastgesteld. Dit houdt in dat er sprake is van een digitaal planproces. Verder bevat het bestemmingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Beide verbeeldingen moeten voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van het verbeelden, zoals die zijn vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Het raadsbesluit dient dan ook expliciet te vermelden, dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn.

*3.1. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*

In het bestemmingsplan is een ontwikkeling voorzien waarop artikel 6.12, lid 1 Wro van toepassing is. In dat kader stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (in dit geval het Besluit ruimtelijke ordening - Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Uw raad kan hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro van afwijken en bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan uw raad o.a. doen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels (voor werken en werkzaamheden en de uitvoering daarvan) niet noodzakelijk is. In dit geval is het kostenverhaal verzekerd via de exploitatieovereenkomst en omdat er sprake is van een globaal plan is er geen aanleiding een fasering vast te leggen.

### **Alternatieven**

Het voorliggende bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor een actieve sturing van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Het geeft ruimte voor meerdere in dit gebied passende functies. Ofschoon dit bestemmingsplan via het verplichte overgangsrecht toestaat om het laatste gebruik voort te zetten, zet

het niet vaststellen van dit plan en het handhaven van de huidige bestemming de deur open naar een bedrijfsmatig gebruik dat minder passend is in deze overwegende woonomgeving. Ook een eventuele sloop van nagenoeg het gehele complex zou dan niet kunnen worden tegengegaan. Tenslotte zou het niet vaststellen van het bestemmingsplan het kostenverhaal onmogelijk maken.

### **Kanttekeningen**

Zoals elk bestemmingsplan verplicht dit niet tot een realisering c.q. herontwikkeling. De vaststelling van dit bestemmingsplan is daarmee geen garantie dat er spoedig een herontwikkeling gaat plaatsvinden. De aanwezigheid van de bovengrondse hoogspanningslijn is een belangrijke beperking voor de herontwikkeling, met name voor de functie wonen. Mogelijk dat duidelijkheid over een eventuele verkabeling in de toekomst de herontwikkeling in een stroomversnelling zal brengen.

### **Participatie**

Meer dan voorheen wordt gestreefd ruimtelijke plannen in diverse vormen van participatie en co-creatie tot stand te laten komen. In dit geval is er sprake van een globaal bestemmingsplan dat later via uitwerkingsplannen concreet vorm moet krijgen. In 2011 is inspraak geopend op een gedetailleerd voorontwerpplan voor dit gebied dat ook was gebaseerd op de door uw raad vastgestelde kaders. Om deze redenen is nu gekozen voor een herhaling van de inspraak, waarbij omwonenden en de indieners van inspraakreacties in 2011, schriftelijk zijn geweest op het voorontwerpplan. Ook is een inloopbijeenkomst op de locatie gehouden. Deze inspraakprocedure resulteerde in slechts één schriftelijke reactie. Het globale karakter van het bestemmingsplan is daar waarschijnlijk debet aan. Te zijner tijd zal bij de uitwerking(en) van het plan in een vroeg stadium gelegenheid voor co-creatie worden geboden.

### **Wat betekent dit besluit voor inwoners**

Een bestemmingsplan regelt de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van gronden en gebouwen en dient gebaseerd te zijn op een goede ruimtelijke ordening. De bescherming van de leefomgeving is daarin een belangrijk doel. In dit specifieke geval is ook de bescherming van industrieel erfgoed een belangrijk doel.

### **Aanpak / uitvoering**

Nadat u het bestemmingsplan vaststelt, volgt publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan in de Veenendaalse Krant, de (digitale) Staatscourant en de gemeentelijke website. Verder zal het vastgestelde bestemmingsplan digitaal ontsloten worden via de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en worden de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het is in die periode, voor belanghebbenden, mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State. Omdat geen zienswijzen zijn ingediend, moeten deze belanghebbenden wel aantonen dat zij om een geldige reden hiertoe niet in staat zijn geweest.

### **Communicatie over dit besluit**

Zie hiervoor onder aanpak / uitvoering.

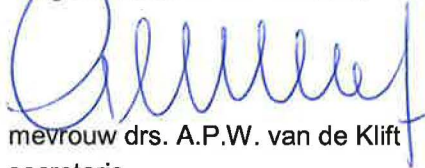
### **Evaluatie**

Via het projectenboek wordt u jaarlijks verslag gedaan van de ontwikkelingen op deze locatie. In de uitwerkingsregels is bepaald dat u voorafgaande aan de vaststelling van een uitwerkingsplan een beeldkwaliteitsplan zal worden voorgelegd.

**Kosten, baten, dekking**

De gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met dit bestemmingsplan worden verhaald op de eigenaar. Eén en ander is in een exploitatieovereenkomst vastgelegd.

Burgemeester en wethouders,



mevrouw drs. A.P.W. van de Klift  
secretaris



de heer mr. A.W. Kolff  
burgemeester

**Bijlagen**

Ontwerp- c.q. vast te stellen bestemmingsplan Ritmeesterkwartier 2016

**Ter inzage**

## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Veenendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 augustus 2016, nummer 2016.00064;

### Overwegende dat

- het bestemmingsplan Ritmeesterkwartier 2016 overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 juni 2016 gedurende 6 weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingebracht;
- dat hierin dan ook geen aanleiding kan zijn voor het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan;
- dat ook geen andere redenen bestaan voor het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan;
- dat met de eigenaar van de gronden een exploitatieovereenkomst is gesloten en daarom kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan;

### Gelet op

artikel(en) 3.8, lid 1 sub d en e en 6.12, lid 2 sub c van de Wet ruimtelijke ordening;

### Besluit

1. Het bestemmingsplan Ritmeesterkwartier 2016 ongewijzigd analoog vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Ritmeesterkwartier 2016 ongewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit de planobjecten, die zijn verwerkt in het gewaarmerkte geleideformulier NL.IMRO.0345.ritmeesterkw-vg01 met bijbehorende bestanden.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 22 september 2016,



mevrouw drs. F.A. van Hooijdonk  
griffier



de heer mr. A.W. Kolff  
voorzitter