



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team
Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Nummer

Kenmerk
55757

Raad d.d.
27-06-2018

Paragraaf begroting
2

Portefeuillehouder
mr. J. (Jasper) Verstand

Steller
A. (Arjen) Ruitjer & J. (Jan) Rutjes

Datum
7 mei 2018

Onderwerp
**vaststellen bestemmingsplan
'Boersberg 2, 2018'**

Geadviseerd besluit

- 1- Instemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijze;
- 2- Het bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018' ongewijzigd vaststellen;
- 3- Geen exploitatieplan vaststellen.

Toelichting op beslispunten

Op 4 juni 2012 kregen we een eerste brief van een aantal vrijwilligers van de dierenambulance Renkum met daarin de vraag hoe het college zou staan tegenover een fauna opvang op een perceel met opstallen van Staatsbosbeheer aan de Boersberg 2 te Doorwerth. Het toenmalige college heeft destijds (mondeling) aangegeven een bestemmingsplanwijziging te willen opstarten als de fauna opvang tot overeenstemming zou komen met Staatsbosbeheer. Nu vele jaren later en na een lange zoektocht via andere potentieel geschikte locaties is dit pand eindelijk beschikbaar gekomen voor deze functie.



Huidige bebouwing Boersberg 2



Boersberg 2

De voormalige boerderij is in het bezit van Staatsbosbeheer en ligt direct ten zuidwesten van Kievitsdel. Tot voor kort zat hier anti-kraak in maar het pand staat nu bijna een jaar leeg. Een tijd hiervoor was er een plan om er een museum te vestigen over de landschapsschilderkunst op de Veluwezoom maar dit plan is nooit ten uitvoer gebracht. Het aangrenzende land wordt gepacht door de biologische boerderij Veld en Beek die meer grond in de omgeving pacht en dat zal zo blijven. De panden met aanliggende tuin en een strook agrarische grond ten zuiden hiervan hebben in het nu nog geldende bestemmingsplan een museumbestemming met een bouwvlak.



Locatie bebouwing Boersberg 2

Het initiatief voorziet in een vogel- en wildopvang (fauna opvang) voor inheemse niet gedomesticeerde dieren die zichzelf in het wild niet meer kunnen redden. Het opvangen, verzorgen en rehabiliteren van hulpbehoevende inheemse fauna is de doelstelling van het opvangcentrum Ook wil de stichting aandacht besteden aan educatie met betrekking tot dier, natuur en duurzaamheid. Ook zal er aandacht worden besteed aan onderzoek. Te denken valt dan aan het bieden van stageplaatsen aan studenten binnen de brede dierensector. In het gebouw zal ook de

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'

Datum

7 mei 2018

Kenmerk

55757

Pagina

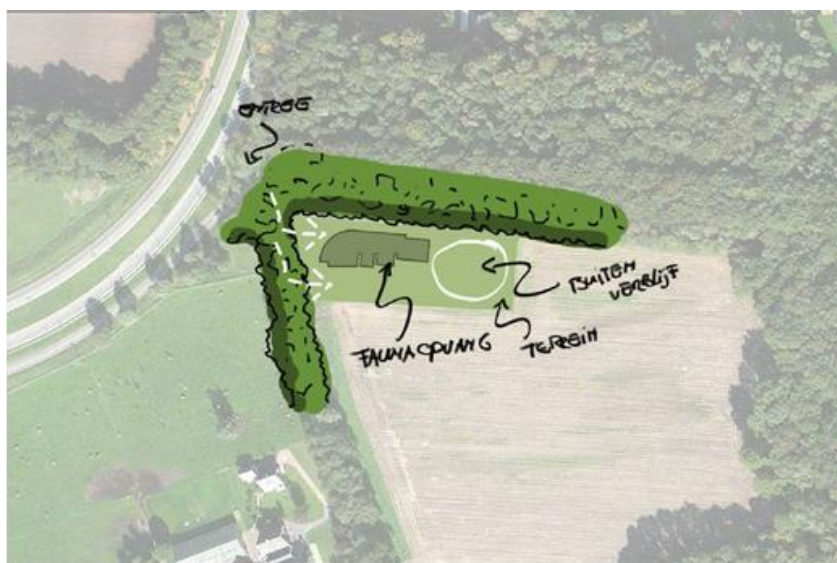
2 van 10

dierenambulance een plek krijgen. Deze dierenambulance is nu nog gevestigd aan de rand van het Wilhelmina Sportpark. In het nieuwe centrum worden dus twee diensten gevestigd: een vogel- en wildopvang en een centrale voor de dierenambulance.

Met dit initiatief verandert de functie van het terrein (erf) met opstallen dat nu een museale bestemming heeft. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De bestemming van de omliggende agrarische gronden rondom het erf verandert niet. Het behoudt haar agrarische bestemming. De grond blijft eigendom van Staatsbosbeheer en wordt in erfpacht uitgegeven.

Schetsplan

Ten behoeve van deze nieuwe functie zal de bestaande boerderij worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw zal bestaan uit een (ecologisch en duurzaam) gebouw en een aantal buitenverblijven. Hierna treft u enkele (voorlopige) schetsen daarvan aan.



Schetsmatige inrichting erf. (Bron: ORGA Architect)



3D-schets nieuwbouw. (Bron: ORGA Architect)

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'

Datum

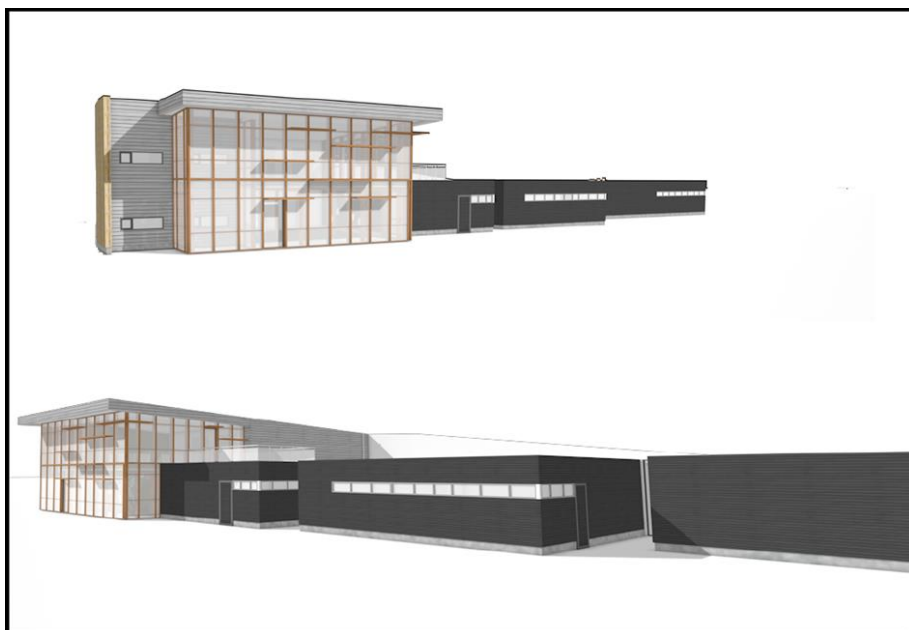
7 mei 2018

Kenmerk

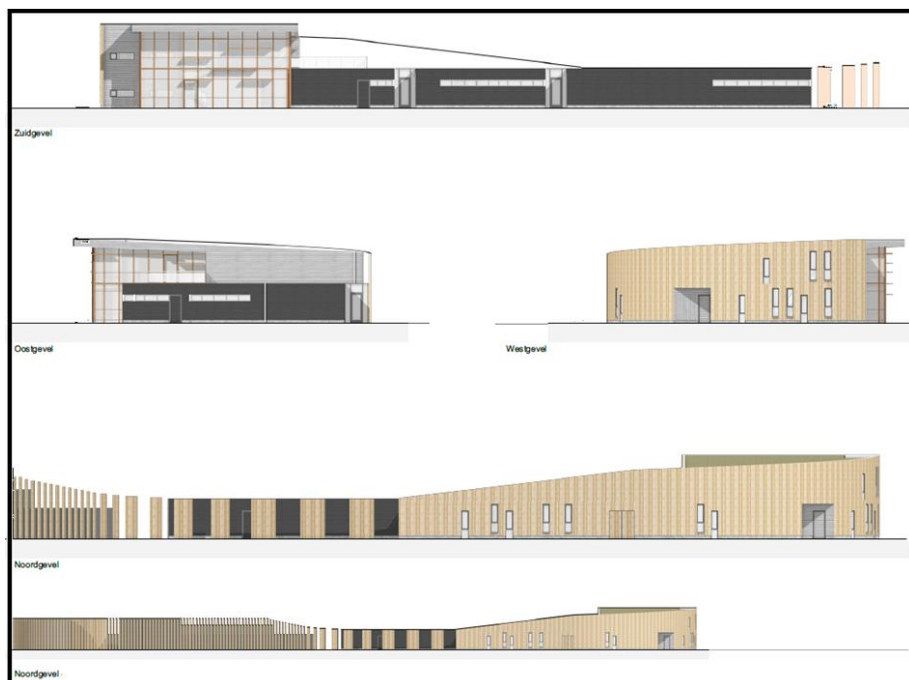
55757

Pagina

3 van 10



schets 3D-aanzicht van zuidkant. (Bron: ORGA Architect)



schets gevelaanzichten. (Bron: ORGA Architect)

Bestemmingsplan

Het perceel Boersberg 2 heeft in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008' de bestemming 'Bijzondere doeleinden' in de categorie 'Museum'. Ter plaatse van de bestaande gebouwen is een bouwvlak opgenomen. De agrarische gronden daaromheen hebben de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden'.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'

Datum

7 mei 2018

Kenmerk

55757

Pagina

4 van 10

De Boersberg 2 had tot medio 2005 een agrarische bestemming (met bouwvlak). Op 25 mei 2005 is het bestemmingsplan 'Boersberg 2 Doorwerth' vastgesteld. Daarin is de bestemming van het terrein gewijzigd in de museumbestemming (met bouwvlak). In 2008 is dat bestemmingsplan vervangen door het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Het was in 2005 de bedoeling dat de toen al niet meer in gebruik zijnde boerderij aan de Boersberg 2 een museum zou worden. Echter tot op heden is, door diverse redenen, geen uitvoering gegeven aan de museumfunctie. Die wens bestaat voor deze locatie ook niet meer bij Staatsbosbeheer.

De fauna opvang en de dierenambulance zijn voorzien in een groot deel van de museumbestemming. Omdat dat zeer specifiek is bestemd past de nieuwe functie niet in dat bestemmingsplan en is de voorliggende bestemmingsplanwijziging nodig.

Om de hele museumbestemming te laten vervallen en om een logische kadastrale begrenzing aan te houden is ook het agrarische perceel ten zuiden van de voormalige boerderij aan de Boersberg 2 opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan (zie de navolgende afbeelding). Deze gronden krijgen net als in het huidige bestemmingsplan een agrarische bestemming.



Begrenzing plangebied bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'

In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het deel waar de huidige gebouwen staan en wat ook in gebruik is als erf een maatschappelijke bestemming maar dan uitsluitend voor fauna opvang en dierenambulance. Net iets minder dan de helft van de huidige museumbestemming wordt omgezet in een agrarische bestemming, conform bestaand gebruik. De huidige als zodanig bestemde agrarische percelen in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan houden de agrarische bestemming. Daarmee wordt de oppervlakte van de nieuwe maatschappelijke bestemming kleiner dan de vorige museumbestemming. De maximale bouwhoogte van gebouwen in het bouwvlak wordt in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan 7 meter. Binnen de in het oosten van de maatschappelijke bestemming opgenomen bijgebouwaanduiding worden buitenverblijven voor dieren in de vorm van volièren toegestaan tot maximaal 5 meter hoogte.

Hierna staat de verbeelding van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Daarna die van het voorliggende nieuwe bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'. Daarna is in de nieuwe verbeelding globaal aangegeven wat er is aangepast ten opzichte van de museumbestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2018'.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'

Datum

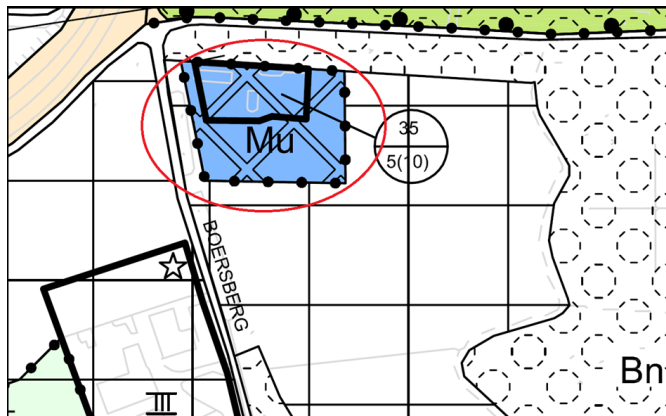
7 mei 2018

Kenmerk

55757

Pagina

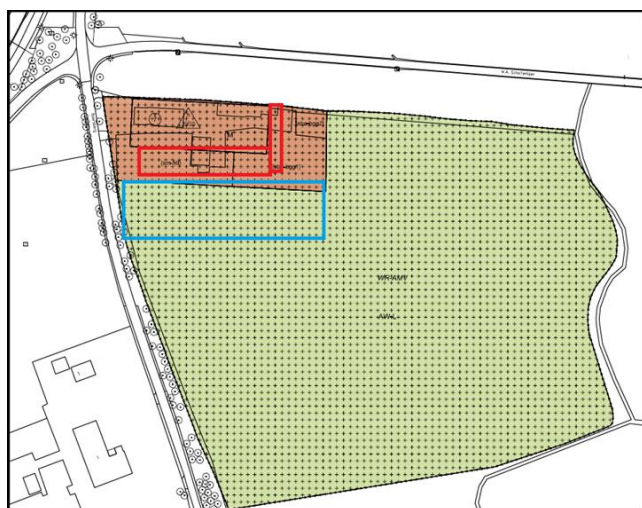
5 van 10



verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Het 'blauwe' gedeelte met de letters 'Mu' is de museumbestemming en het 'witte' gedeelte met de blokarcering is de agrarische bestemming.



verbeelding nieuw bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'.



verbeelding voorliggend nieuw bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018', met aanpassingen ten opzichte van museumbestemming in bestemmingsplan 'Buitengebied, (correctieve) herziening 2008'. Met rood is globaal het vervallen bouwvlak weergegeven. Met blauw is globaal de vervallen museumbestemming, welke niet is omgezet in een maatschappelijke bestemming, weergegeven.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'

Datum

7 mei 2018

Kenmerk

55757

Pagina

6 van 10

Beoogd effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ervoor gezorgd dat aan de Boersberg 2 in Doorwerth (Kievitsdel) een nieuw gebouw gebouwd kan worden met een andere functie, namelijk een fauna opvang met dierenambulance.

Kader

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het vrijwel uitsluitend mogelijk om mee te werken aan deze ruimtelijke ontwikkelingen door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Daarbij bepaalt de Wro dat u het bevoegd gezag bent om bestemmingsplannen vast te stellen.

Argumenten

Zoals vermeld is, is voor de realisatie van een fauna opvang en dierenambulance een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt daarvoor. Daarbij kan vermeld worden dat de nieuwbouw past binnen het bouwvlak van het nu nog geldende bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het bouwvlak kleiner gemaakt. Ook wordt de maximale bouwhoogte verlaagd. Het is dus vooral het vestigen van een nieuwe functie. Tegelijkertijd wordt de museumbestemming geheel weggehaald. Het zuidelijk deel met de museumbestemming krijgt weer een agrarische bestemming, zoals het nu ook gebruikt wordt.

Op 12 maart 2018 is het ontwerpbestemmingsplan evenals het daaraan ten grondslag liggende schetsplan (zie de 'Inleiding') voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), waarbij de CRK positief heeft geadviseerd.

1 Instemmen met de gegeven reactie op de ingediende zienswijze:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018' heeft vanaf 4 maart 2018 tot en met 15 mei 2018 ter inzage gelegen. In die periode is er één zienswijze ingediend. De indiener van de zienswijze is degene voor wie destijds in 2005 een bestemmingsplan was vastgesteld met de museumbestemming. De indiener heeft geen problemen met de nieuwe functie als fauna opvang maar wil vooral aangegeven dat de werkwijze van Staatsbosbeheer richting hem niet netjes is (geweest in het verleden) en ook nu is hij niet door Staatsbosbeheer op de hoogte gesteld van de wijziging van het bestemmingsplan (en dus het vervallen van de museumbestemming). Verder is hij van mening dat Staatsbosbeheer nog (enige) verplichtingen heeft ten opzichte van hem. In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan is de zienswijze weergegeven en van een reactie voorzien. Hier wordt naar verwezen. Daarin staat dat er, mede sinds de uitspraak van de rechtbank Midden Nederland van 13 maart 2013, geen verplichtingen / rechten meer gelden / zijn tussen indiener van de zienswijze en Staatsbosbeheer. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om zoals daar beschreven te reageren op de zienswijze.

2- Bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen:

Zoals aangegeven leidt de zienswijze niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Ook ambtshalve zijn geen zienswijzen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3- 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 of er geen te verhalen kosten zijn. Een

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'

Datum

7 mei 2018

Kenmerk

55757

Pagina

7 van 10

exploitatieplan dient dan tegelijkertijd met ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Voor dit kleine bestemmingsplan zijn er geen bovenwijkse kosten en is een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. De kosten van de ambtelijke begeleiding van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer al vergoed aan de gemeente. Een exploitatieplan is daarom niet nodig. Hierdoor heeft er geen ontwerp-exploitatieplan ter inzage gelegen en hoeft u geen (grond)exploitatieplan vast te stellen.

Gezien het voorstaande wordt voorgesteld mee te werken aan de bestemmingsplanwijziging.

Kanttekeningen

Geen.

Draagvlak

Nadat deze locatie eerder niet tot de mogelijkheden bleek te behoren omdat de antikraak het pand niet wenste te verlaten zijn we gezamenlijk gaan zoeken naar geschikte andere locaties. Een van de potentieel geschikte locaties was het clubhuis van korfbalvereniging DKOD waarvan toen al duidelijk werd dat zij zouden participeren binnen het initiatief van het Multifunctionele Centrum, nu Doelum genaamd. Om deze interesse voor het clubhuis en aangrenzende veld kracht bij te zetten is er een handtekeningenactie geweest vanuit de plaatselijke afdeling van de Partij voor de Dieren. Dit initiatief is toen door meer dan 700 mensen ondertekend. Het plan voor eventuele huisvesting op die locatie gaat nu dus niet verder / door, maar geeft wel aan dat er een groot draagvlak lijkt te zijn voor een goede huisvesting van de dierenambulance en de fauna opvang.

De locatie Boersberg 2 ligt vrij solitair. Op zichtafstand liggen de agrarische opstallen incl. camping van Boersberg 1-3. Initiatiefnemers hebben de plannen al informeel besproken met de eigenaar van dit terrein. Ook is het initiatief (zonder plantekeningen) informeel medegedeeld aan Vijf Dorpen in 't Groen en enkele bestuursleden van de Bewonersvereniging Kievitsdel (BVK). De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is medegedeeld aan de BVK. De weinige woningen in de omgeving liggen op meer dan 300 meter van deze plek. Op 20 april 2018 heeft er in De Gelderlander nog een groot artikel (met foto van Boersberg 2 en de dierenambulance) gestaan (na een interview met dierenambulance / fauna opvang) over de fauna opvang & dierenambulance en de plannen voor de nieuwe locatie aan de Boersberg 2. Ook stond daarin dat nog tot en met 15 mei zienswijzen konden worden ingediend.

Zoals vermeld is er één zienswijze ingediend, die eigenlijk met name gaat over de verhouding / vermeende afspraken tussen Staatsbosbeheer en indiener van de zienswijze gaan. Daarmee lijkt er voldoende draagvlak te zijn voor het nieuwe bestemmingsplan en initiatief.

Op 12 maart 2018 is het ontwerpbestemmingsplan en het concept bouwplan voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze heeft positief geadviseerd.

Aanpak/Uitvoering

U bent het bevoegde gezag 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, Rijn en Veluwe en op onze website. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kunnen alleen indieners van een 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 'Boersberg 2, 2018'

Datum

7 mei 2018

Kenmerk

55757

Pagina

8 van 10

Communicatie

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe en de Staatscourant. Het vast te stellen bestemmingsplan is voor een ieder te raadplegen op de gemeentelijke website. 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.

De indiener van de zienswijze is inmiddels op de hoogte gesteld dat het plan aan u ter vaststelling is aangeboden.

Financiële consequenties

De initiatiefnemers hebben een ruim budget om de bouw en de exploitatie van de fauna opvang te kunnen bekostigen. Ze hoeven hiervoor geen beroep te doen op de gemeente.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee wordt gewaarborgd dat alle ambtelijke en externe kosten die worden gemaakt ten behoeve van de totstandkoming van het bestemmingsplan en de vaststellingsprocedure, voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Dit geldt ook voor eventuele planschadeclaims, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Juridische consequenties

Na uw besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan, wordt de vaststelling gepubliceerd in de Rijn en Veluwe 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 ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend in beroep.

WMO-aspecten

Voor het initiatief zullen afspraken over dagbesteding en re-integratie worden gemaakt.

Gezondheid

Een fauna opvang wordt niet omschreven in de brochure 'bedrijven en milieuzoneringen'. Daarin wordt wel een dierenasiel genoemd en die heeft een grootste hindercategorie van 100 meter in verband met geluid. Een groot verschil met een dierenasiel is dat hier alles behalve huisdieren wordt opgevangen. De hindercontour bij een asiel heeft ook vooral te maken met het geblaf van honden. Als er al sprake is van hinder door geluid dan zal dat minimaal zijn. Daarnaast dienen we te concluderen dat de omliggende (burger) woningen allen op meer dan 300 meter van de opvang zijn gelegen en de dienstwoning bij het agrarisch bedrijf van het agrarische bedrijf aan de Boersberg 1-3 op meer dan 175 meter. Overlast op de omgeving en daarmee een negatieve gevolgen op de gezondheid zijn te verwaarlozen.

Uiteraard zal er wel sprake zijn van enige afval in de vorm van mest en dit kan stankhinder opleveren. Daarom is het prettig dat de meest dichtbij gelegen woning op meer dan 300 meter van de fauna opvang is gelegen en dat is zeer ruim te noemen.

Duurzaamheid

Het initiatief gaat uit van een zogenaamd biofilisch ontwerp. Denk daarbij aan het gebruik van natuurlijke materialen, vegetatie, daglicht en natuurlijk kunstlicht. Ook de buitenlucht, water en groen zullen een plaats krijgen in het ontwerp.

Er zal alles aan gedaan worden om hier een zo duurzaam mogelijk gebouw neer te zetten.

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018'

Datum

7 mei 2018

Kenmerk

55757

Pagina

9 van 10

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing bij een bestemmingsplan.

Alternatieven

Gezien de zoektocht van ettelijke jaren naar een geschikte alternatieve locatie zijn er eigenlijk geen alternatieven. Uiteraard kan er wel anders gereageerd worden op de ingediende zienswijze, hoewel dat niet voor de hand ligt.

Bijlagen:

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Boersberg 2, 2018';
- Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 23 januari 2017;
- Ingediende zienswijze;
- Bericht pers: De Gelderlander, 20 april 2018