



Raad van : 5 maart 2015
Agendapunt : 8
Reg. nr. : Z-14-07335/ INT-15-04655'



Adviesnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Multifunctionele accommodatie (MFA)" te Heukelum.

Inleiding

Tijdens uw vergadering over de vaststelling van het "Manifest van Lingewaal" is als een van de pijlers 'de leefbaarheid van de kernen' benoemd. Ter uitvoering daarvan is onder meer het project multifunctionele accommodatie (hierna vermeld als: MFA) Heukelum voorbereid. Daartoe is in mei 2013 een intentie-overeenkomst gesloten met Stichting het dorps huis "Door Allen Voor Allen" (D.A.V.A.), Stichting voor jeugd en volwassenenwerk en Biljartvereniging "de Pomerans". Daarmee is ook uitvoering gegeven aan de procesvoorwaarde uit het "Manifest van Lingewaal", namelijk dat de gemeente ruimte wil bieden om de invulling van dergelijke voorzieningen op interactieve wijze tot stand te laten komen. In de MFA zullen naast het dorps huis ook vereniging "De Krakeling", Biljartvereniging "de Pomerans", de buitenschoolse opvang en peuterspeelzaal "de Hummeltjeshoeve" gehuisvest worden. Samenwerking onder hetzelfde dak biedt kansen voor het waarborgen van de continuïteit van de betreffende activiteiten op termijn.

Ter uitvoering van deze overeenkomst dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Vanaf 13 november 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan dat ruimte geeft aan de realisatie van een nieuw MFA in Heukelum gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Wij hebben de zienswijze in concept beantwoord. Wij stellen voor om naar aanleiding van de zienswijze de bestemming voor het MFA te wijzigen van "Horeca" in "Gemengd" en in de bestemmingsomschrijving tot uitdrukking te brengen dat de (zelfstandige) horeca-activiteiten een ondergeschikt aandeel zullen uitmaken van deze bestemming.

Geen exploitatieplan

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats op initiatief van de gemeente waaraan meerdere partijen deelnemen. Voor de investering heeft uw raad tijdens uw vergadering van 6 maart 2014 een krediet beschikbaar gesteld ten bedrage van € 1.210.000,--. De kapitaallasten van de feitelijke investering worden vanaf 2016 ten laste gebracht van de resultaten van de (meerjaren-)begroting. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar. Daardoor is het ook niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Er is een bestemmingsplan opgesteld voor de realisatie van een multifunctionele accommodatie in Heukelum. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend die in concept is beantwoord waarbij een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorgesteld. De wijziging betreft de bestemming van de MFA te wijzigen van "Horeca" naar "Gemengd" waarbij de (zelfstandige) horeca-activiteiten een ondergeschikt aandeel vormen ten opzichte van andere maatschappelijke activiteiten en voorzieningen op deze locatie. Tevens wordt voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen nu de exploitatiekosten anderszins zijn verzekerd.

Gevraagde beslissing

1. in te stemmen met de conceptbeantwoording van de ingediende zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Multifunctionele accommodatie (MFA) te Heukelum" met als digitaal plan-identificatienummer NL.IMRO.0733.BpHkmPrBernhardstr1-VA01, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect

De realisatie van een MFA te Heukelum.

Argumenten

1.1. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend die leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend die wij in concept hebben beantwoord. De zienswijze dringt aan op een betere onderbouwing van de bestemming "Horeca", aangezien het initiatief een maatschappelijke bestemming veronderstelt. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om zowel "Horeca" als zelfstandige activiteit en als een maatschappelijke bestemming mogelijk te maken en daarvoor is de bestemming "Horeca" gekozen. Het kenmerkende van een multifunctionele accommodatie is dat dit een gemeenschapsvoorziening is waar de bevolking elkaar kan ontmoeten. Dat betekent dat de accommodatie ook kan worden gebruikt door mensen die geen lid zijn van de verenigingen die van het MFA gebruik maken. Daarom zal het dorpshuis ook een volledige horeca-vergunning moeten krijgen en is ervoor gekozen naast de verenigingsactiviteiten ook een reguliere horecabestemming op te nemen. Binnen de systematiek van de regels worden zowel horeca- als maatschappelijke activiteiten toegelaten zonder dat hierin een hiërarchie is aangebracht. Het is niet de bedoeling om een dergelijk effect te laten ontstaan. Hoofddoel is een concentratie van maatschappelijke activiteiten en het centraal stellen van de ontmoetingsfunctie. Vanwege die ontmoetingsfunctie zijn ook zelfstandige horeca-activiteiten gewenst, maar is het de bedoeling deze een beperkt onderdeel te laten zijn van de totale voorziening. Om die reden is er bij nader inzien voor gekozen om in plaats van een bestemming "Horeca" de bestemming "Gemengd" op te nemen. In de gebruiksregels is opgenomen dat zelfstandige horeca geen groter aandeel van de bestemming mag vormen dan maximaal 49% van het vloeroppervlak. Verder is de vraag wat er gebeurt met de vrijkomende locaties. Deze vraag is nog niet beantwoord aangezien in de toekomst moet blijken of ter plaatse eventueel mogelijkheden zijn voor andere passende functies.

2.1. Het bestemmingsplan maakt een gewenste herontwikkeling mogelijk.

Het bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen een gewenste herontwikkeling van het project MFA te Heukelum kan plaatsvinden. Het bestemmingsplan biedt daarmee voldoende flexibiliteit om de plannen, waarover inmiddels overeenstemming is bereikt met de samenwerkende partijen tot een goed einde te brengen.

3.1. Uw raad heeft een krediet beschikbaar gesteld. Hierdoor is de gemeente initiatiefneemster zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Nu de gemeente initiatiefneemster is en uw raad een krediet beschikbaar heeft gesteld voor de realisatie van de MFA, is geen exploitatieplan nodig omdat de kosten van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd.

Kanttekeningen

2.1. Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.11 van de Algemene wet bestuursrecht mogen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend naar aanleiding van het bekendgemaakte ontwerpbestemmingsplan en belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Verder mogen andere belanghebbenden alleen zienswijzen indienen tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan die uw raad ten opzichte van het ontwerp aanbrengt.

Aanpak / Uitvoering

Wanneer uw raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen conform voorstel, zal dit besluit worden bekendgemaakt en wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

Communicatie

Zie "Aanpak/Uitvoering"

Participatie

Trede 1, informeren en trede 2, inspraak

Financiën

Zoals voormeld heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld ten bedrage van € 1.210.000,-- voor de realisatie van het MFA te Heukelum.

Bijlagen

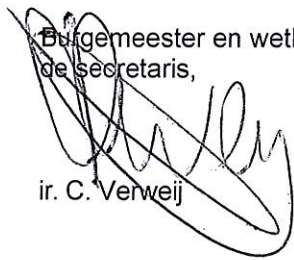
1. concept-raadsbesluit
2. zienswijze en concept-beantwoording;

Ter inzage

1. concept-bestemmingsplan.

De op dit voorstel betrekking hebbende stukken zijn voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd.

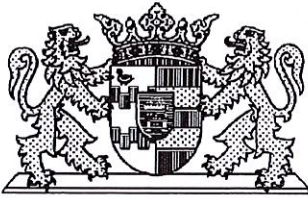
Burgemeester en wethouders van Lingewaal,
de secretaris, de burgemeester,



ir. C. Verweij



L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen



Reg. nr.: Z-14-07335 /INT-15-04657



De raad van de gemeente Lingewaal;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 februari 2015;

besluit:

1. in te stemmen met de conceptbeantwoording van de ingediende zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Multifunctionele accommodatie (MFA) te Heukelum" met als digitaal plan-identificatienummer NL.IMRO.0733.BpHkmPrBernhardstr1-VA01, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu de exploitatiekosten anderszins zijn verzekerd.

Aldus vastgesteld door de raad van Lingewaal,
in zijn openbare vergadering van 5 maart 2015

De griffier,

H. H. Dame

De voorzitter,

L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen

Gemeente Lingewaal
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 1014
4147 ZG Asperen

GEMEENTE LINGEWAAL	
Zaaknr.:	Z 9248
Ingek.:	24 DEC. 2014
Archief:	

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan MFA Heukelum

Heukelum, 23 december 2014

Geachte raad,

Ik heb kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan MFA Heukelum. Naar aanleiding hiervan wil ik graag een zienswijze inbrengen omdat ik de regels in het bestemmingsplan niet consistent vind met de toelichting en het feit dat het hier een **MFA** betreft met duidelijk een **maatschappelijke functie** voor de kern Heukelum.

Hieronder de nadere motivatie:

In de toelichting staat op pagina 9 het volgende:

Het huidige gebouw dorps huus wordt omgebouwd naar een volwaardig multifunctionele accommodatie. Dit houdt in dat vler gebruikers ieder een eigen plek krijgen binnen het gebouw. Dit zijn de verenigingen DAVA en De Krakeling. De verenigingen geven muziekonderwijs en organiseren optredens van zangkoren, toneel en muziek. Ook activiteiten voor jongeren en ouderen behoren tot hun taken. Op termijn gaan deze twee organisaties samen in een stichting. De andere gebruikers zijn biljartvereniging De Pomerans en buitenschoolse opvang/ peuterspeelzaal De Hummeltjeshoeve.

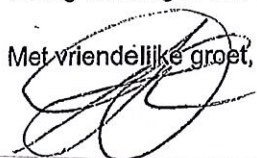
Hieruit blijkt dat de nieuwe MFA vooral een maatschappelijke functie krijgt. Echter in het ontwerp bestemmingsplan is sprake van een bestemming Horeca, waarbinnen zijn toegestaan maatschappelijke voorzieningen zoals bovenstaand. Indien dit daadwerkelijk de intentie is, Horeca als hoofdbestemming lees ik dit graag terug in de toelichting want deze is, zoals ik hierboven al beschreef, niet consistent met de regels! Is de hoofdbestemming Horeca of is de hoofdbestemming Maatschappelijk. Uit de toelichting blijkt het laatste, uit de regels het eerste?!

Verder mis ik duidelijk in de toelichting wat er gebeurt met de achterblijvende locaties van de Pomerans en de Krakeling. Immers beide voorzieningen gaan naar het nieuwe MFA. Blijven de beide gebouwen in stand? Dan mis ik een stuk toegevoegde waarde in het kader van een stuk kwaliteitsverbetering ter plaatse. We gaan als gemeenschap veel geld investeren in een nieuwe MFA maar beide, toch enigszins gedateerde opstallen blijven in stand. Wanneer dit het geval is, lees ik daar graag in de toelichting een nadere motivatie over. Nu wordt er geen aandacht aan geschonken en blijft de huidige maatschappelijke bestemming in tact.

Nog een laatste opmerking: ik mis in de toelichting aandacht voor het aspect 'duurzaamheid'.

Graag ontvang ik van u een reactie op bovenstaande zienswijze.

Met vriendelijke groet,



GEMEENTE LINGEWAAL

omvat de kernen
Asperen, Herwijnen, Heukelum,
Spijk en Vuren



Postadres : postbus 1014
4147 ZG ASPEREN
Secretarie : Raadhuisplein 3
4147 AN ASPEREN
Telefoon : (0345) 634000
Telefax : (0345) 619722
E-mail : info@lingewaal.nl
Internet : www.lingewaal.nl

Asperen : 2015
Uw brief : 23 december 2014
Uw kenmerk : ---
Ons kenmerk : UIT-15-10280/Z-14-07316
Contactpersoon : L.A.A. van Galen
Telefoonnummer : 0345 63 40 19
Bijlage(n) : 1
Onderwerp : reactie op uw zienswijze n.a.v. het
ontwerpbestemmingsplan
Multifunctionele accommodatie (MFA)
te Heukelum.



U heeft door middel van uw brief van 23 december 2014 een zienswijze bij de gemeenteraad ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Multifunctionele accommodatie (MFA) te Heukelum. U heeft in uw zienswijze aangegeven dat u de bestemming "Horeca" en de regels daarvan niet consistent vindt met de toelichting. De toelichting veronderstelt namelijk een maatschappelijke bestemming. U verzoekt dan ook voor de multifunctionele accommodatie een maatschappelijke bestemming op te nemen.

Bestemming.

Met de vastlegging van de bestemming "Horeca" waarin op grond van de bestemmingsomschrijving niet alleen horeca mogelijk is, maar ook en gelijkwaardig daaraan maatschappelijke activiteiten, hebben wij een concentratie van maatschappelijke activiteiten willen vastleggen, maar ook een centrale ontmoetingsplaats voor de kern Heukelum. Bij die centrale ontmoetingsplaats hoort ook een horecagebruik dat los van de maatschappelijke activiteiten plaatsvindt.

Het is niet de bedoeling om in het bestemmingsplan het zelfstandig horecagebruik te laten prevaleren boven het gebruik als maatschappelijke functie. Op grond van de bestemming Horeca in het ontwerpbestemmingsplan, behoort dat wel tot de mogelijkheden. Om die reden heeft de gemeenteraad ervoor gekozen om in plaats van de bestemming "Horeca" de bestemming "Gemengd" op te nemen en in de bestemmingsomschrijving op te nemen dat het aandeel van de (zelfstandige) horeca-activiteiten ondergeschikt moet zijn aan het andere gebruik dat door middel van de bestemming mogelijk wordt gemaakt. Om dit te objectiveren is in de gebruiksregels bepaald dat maximaal 49% van de vloeroppervlakte mag worden gebruikt voor zelfstandig horeca-activiteiten.

Achterblijvende locaties.

Het is momenteel nog niet bekend wat er gebeurt met de achterblijvende locaties van "de Pomerans" en "de Krakeling". Wij zijn het met u eens dat in de toekomst kwaliteitsverbetering van deze locaties gewenst is. Wij hebben op dit moment nog geen concrete plannen hiervoor. De huidige bestemming is "Gemengd" en biedt naast een maatschappelijke bestemming ook de mogelijkheid voor "Wonen". Wij willen bezien of in de toekomst binnen de bestemming "Gemengd" een nieuwe functie mogelijk is. Hierbij is onze bedoeling dat de bestaande (semipermanente) opstallen worden verwijderd / gesloopt en een andere stedenbouwkundige invulling wordt gevonden die qua uitstraling en bestemming aansluit bij de maatschappelijke functie van de nieuwe MFA en de omliggende bebouwing.

Duurzaamheid.

Voor wat betreft het aspect "duurzaamheid": bij de uitwerking van de plannen zal hieraan verder aandacht worden besteed. De verbouwing van het huidige dorps huis wordt bouwkundig begeleid. Een van de doelstellingen van het project is om de exploitatielasten in de toekomst omlaag te brengen. Door middel van een duurzaam gebruik van materialen en aandacht voor energierendement, zal bij de

daadwerkelijke realisering van de verbouwing uitvoering worden gegeven aan een aantal principes van het aspect "duurzaamheid". Verder verwijzen wij naar "het Manifest van Lingewaal" waarin ook het principe van duurzaamheid is vastgelegd.

Met inachtneming van deze brief heeft de raad besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wij verwijzen u voor wat betreft de verdere procedure naar de bijgevoegde bekendmaking van het plan.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Lingewaal,

Gemeentesecretaris
ir. C. Verweij

Burgemeester
L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen

