



## Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

275117

## Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan RIN-locatie

### Voorstel

1. In de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'RIN-locatie' ingediende zienswijzen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan 'RIN-locatie' in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'RIN-locatie' gewijzigd vast te stellen zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.769.0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
3. In te stemmen met het afzien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

### Inleiding

Er zijn al jaren plannen voor de herontwikkeling van de 'RIN locatie' (het terrein van het voormalig Rijksinstituut voor Natuurbeheer) gelegen tussen de Kemperbergerweg en Menthenbergseweg in Schaarsbergen. Door de ontwikkelaar en toekomstig eigenaar Dutch Housing Company is een plan opgesteld voor de herontwikkeling van het terrein (Sylva's Bos). Basis voor het plan is de Gebiedsvisie RIN-locatie die op 27 januari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het plan maakt in totaal 26 woningen mogelijk en gaat uit van het behoud, de versterking en waar mogelijk het herstel van de aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.

De plannen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'RIN locatie' voorziet in een juridisch planologisch kader voor de hiervoor genoemde ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 17 mei 2018 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Hierover bent u per raadsbrief op 24 april 2018 geïnformeerd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend waarvan twee zienswijzen door meerdere mensen zijn ondertekend. De zienswijzen geven aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In het dictum van het raadsbesluit zijn de voorgestelde wijzigingen opgenomen. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit voorstel) is de samenvatting van de zienswijzen opgenomen met de gemeentelijke reactie.

### Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen op de RIN locatie.



## Argumenten

### 1.1 *De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 17 mei 2018 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 4 zienswijzen ingediend waarvan twee zienswijzen door meerdere mensen zijn ondertekend.

De zienswijzen richten zich o.a. op:

- Een aantal onduidelijkheden in de toelichting waaronder het verzoek om helder op te nemen dat de RIN-locatie op de hoofdrijbaan van de Kemperbergerweg wordt ontsloten (conform het raadsbesluit van 29 januari 2018).
- Het verzoek om de mogelijkheden in de bestemming 'Bos' te beperken en hierdoor beter aan te sluiten op de specifieke kenmerken van de locatie.
- De opmerking dat het terrein en dan met name de 'verlaagde tuin' niet openbaar toegankelijk moet zijn vanwege mogelijke aantasting van privacy en woongenot.

In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit voorstel) is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en de gemeentelijke reactie. Het voorstel is om het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen op een aantal onderdelen te wijzigen. De zienswijze met betrekking tot de openbare toegankelijkheid en enkele onderdelen uit de zienswijzen met verzoeken tot aanpassing van de toelichting en de regels van het plan worden niet overgenomen.

Een bestemmingsplan regelt namelijk niet de openbare toegankelijkheid en aanpassing naar aanleiding van deze zienswijze is dan ook niet noodzakelijk. Verder is de insteek juist (conform de uitgangspunten uit de gebiedsvisie) dat het terrein onderdeel uit gaat maken van de wijk. Dat kan alleen indien het terrein openbare toegankelijk is. De andere niet overgenomen onderdelen over de toelichting hebben betrekking op leemlagen en de toelichting op de regels. De niet overgenomen aanpassingen in de regels zien op afschermend groen en de de verboden-gebruiksbeperking. Er is sprake van toelatingsplanologie, reden waarom afschermend groen niet expliciet hoeft te worden geregeld. De verboden-gebruiksbeperking is een standaardbepaling, die in alle bestemmingsplannen voorkomt. Er is geen reden deze te schrappen.

Naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen worden ook een aantal kleine ambtelijke wijzigingen voorgesteld. De architect heeft de bouwtekeningen van de nieuwe woningen afgerond en hierbij zijn een paar kleine strijdigheden met het ontwerpbestemmingsplan geconstateerd. Deze afwijkingen zijn beperkt en passen binnen de uitgangspunten van de gebiedsvisie. In het zienswijzenrapport en in het dictum van het raadsbesluit zijn deze wijzigingen opgenomen.

### 2.1 *Het voormalig terrein met laboratorium wordt getransformeerd tot een groen woongebied voor verschillende doelgroepen*

Er zijn al jaren plannen voor de RIN locatie. Na het vertrek van het voormalig Rijksinstituut voor Natuurbeheer zijn er meerdere plannen ontwikkeld maar deze zijn vanwege diverse oorzaken niet gerealiseerd. In 2014 is de gebiedsvisie voor de RIN locatie vastgesteld. Deze gebiedsvisie biedt het kader voor de mogelijke ontwikkelingen. De nieuwe eigenaar van het terrein, Dutch Housing

Company, heeft een plan ontwikkeld dat grotendeels binnen de Gebiedsvisie past. Met dit plan wordt voldaan aan de doelstellingen die in de gebiedsvisie voor het gebied zijn gesteld:

- de verborgen monumentale tuin wordt behouden en zoveel mogelijk in oude vorm hersteld;
- het plan houdt rekening met de bestaande landschappelijk, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten van het gebied. Het boskarakter aan de oostzijde van het terrein wordt zoveel mogelijk gehandhaafd en de bebouwing en wegen worden zoveel mogelijk landschappelijk ingepast. .
- de ontsluiting van het gebied sluit aan op de huidige wegenstructuur en doorsnijding van het gebied per auto is niet mogelijk;
- de bebouwing blijft binnen de bouwenveloppen die in de gebiedsvisie zijn geformuleerd.

Met de realisatie van het plan komt er een mooie groene invulling van de locatie die qua programma zorgt voor meer diversiteit in het woningaanbod in Schaarsbergen.



*Schetsontwerp plan RIN locatie (Bron: Buro Lubbers Landschapsarchitectuur)*

Tijdens de raadsvergadering van 29 januari 2018 is een motie aangenomen ('geen bos zonder bomen') over de boszone. Naar aanleiding van deze motie is met de ontwikkelaar en de landschapsarchitect nog eens zorgvuldig gekeken naar de landschappelijke inrichting van de boszone. Dit heeft geleid tot een optimalisatie van het stedenbouwkundige plan. Hierdoor kunnen meer bestaande bomen worden behouden. In 'Detailuitwerking groenbalans' (zie bijlage 2 van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan) wordt hier uitgebreid op ingegaan en is de optimalisatie toegelicht.

Op een paar ondergeschikte onderdelen past het bestemmingsplan niet binnen de gebiedsvisie. Het gaat dan onder andere om de locatie van een bijgebouw en overschrijding van de maximumbouwhoogte door een liftopbouw. Deze onderdelen hebben geen of nauwelijks negatief effect op de omwonenden. De afwijkingen zijn in de klankbordgroep met bewoners besproken. De klankbordgroep heeft geen overwegende bezwaren tegen deze afwijkingen. In paragraaf 6.1 van de toelichting worden deze afwijkingen uitgebreid toegelicht.



De 10% afwijkmogelijkheid van het college van Burgemeester en Wethouders voor de maximumbouw- en maximumgoothoogte is in dit bestemmingsplan niet opgenomen. De maximumbouw- en goothoogte van de nieuwbouw is expliciet opgenomen in de gebiedsvisie. Gezien het intensieve traject wat aan de totstandkoming van de gebiedsvisie is vooraf gegaan en de vaststelling hiervan door de gemeenteraad, zijn afwijkingen van de gebiedsvisie na vaststelling van dit bestemmingsplan onwenselijk.

## *2.2 Beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte*

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er in Arnhem nog voldoende behoefte is aan nieuwe woningen. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt hier uitgebreid op ingegaan. Een belangrijk deel van deze nieuwbouw is gewenst in het segment 'landelijk wonen' en dan specifiek op een locatie waar cultuur en natuur samenkomt. Daar is hier sprake van.

Het plan voorziet qua type en prijssegment voor de nodige differentiatie, zo worden er appartementen gerealiseerd maar ook grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één-kap). De voorgenomen herontwikkeling draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen die aansluiten op de kwalitatieve behoefte. Door de bouw van zorggeschikte appartementen en levensloopbestendige woningen kan deze ontwikkeling ook bijdragen aan de wens van bewoners van Schaarsbergen om in de eigen omgeving te blijven wonen. Bewoners kunnen in de eigen wijk wooncarrière maken.

## *2.3 Er is een ontheffing voor hogere waarde geluid verleend*

De geluidbelasting overstijgt ter plaatse van 1 woning de voorkeurswaarden voor geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï (de maximale geluidbelasting bedraagt 49 dB). In het Beleidsplan Geluid van de gemeente Arnhem is de locatie waar het plan wordt gerealiseerd getypeerd als laag dynamisch gebied met de functie Natuur. Voor de randen van het voorgenomen plan worden geluidniveaus nagestreefd tot maximaal klasse 'onrustig'. Deze klasse komt overeen met een maximale geluidbelasting van 53 dB. Met een maximale geluidbelasting van 49 dB wordt hier ruimschoots aan voldaan en er wordt dus voldaan aan het gemeentelijk beleid. Het besluit hogere waarden zal voor de vaststelling van dit bestemmingsplan worden genomen.

## *3.1 Exploitatieplan is niet noodzakelijk*

De gemeente heeft met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Er is niet aan alle bezwaren (zienswijzen) tegemoet gekomen*

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een aantal punten die zijn genoemd in de zienswijzen. Er zijn echter ook een beperkt aantal onderwerpen waar een andere belangenafweging wordt gemaakt en waar



niet tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen. Dit kan in de vervolgpcedure leiden tot beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

## Financiën

De gemeente heeft met de ontwikkelaar Dutch Housing Company en de huidige eigenaar Bouwinvest afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat Dutch Housing Company een financiële bijdrage aan de gemeente voldoet ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Deze kosten bevatten onder andere de kosten in de openbare ruimte. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

## Uitvoering

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen. Indien er geen beroep is aangetekend, zijn de plannen na afloop van de beroepstermijn in werking en onherroepelijk.

Aangezien hier sprake van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller wordt doorlopen. Hierdoor is er eerder duidelijkheid over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen gelijk. In de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan zal uitdrukkelijk worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

## Communicatie

### Communicatie over de plannen door de ontwikkelaar

In het voortraject is door de ontwikkelaar Dutch Housing Company in overleg met de gemeente veel gecommuniceerd met de omwonenden. In bijlage 2 is een overzicht van deze communicatiemomenten opgenomen.

### Communicatie over het bestemmingsplan door de gemeente

Het concept-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening naar Provincie en het Waterschap Rijn en IJssel gestuurd. Het waterschap stemt in met de voorgenomen ontwikkeling en is akkoord met de vertaling in het bestemmingsplan. De Provincie heeft aangegeven dat het plan geen Provinciale belangen raakt en dat zij dus geen opmerkingen hebben.

Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de digitale Staatscourant en Gemeenteblad. Er is tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een inloopavond voor de omwonenden worden georganiseerd.



## Bijlagen

### Stukken voor gemeenteraad

- bijlage 1 zienswijzenrapport
- bijlage 2 Overzicht communicatie met omwonenden RIN-locatie
- vast te stellen bestemmingsplan 'RIN-locatie' (Tekst, verbeelding en bijlage)
- zienswijzen (geanonimiseerd)

### Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- zienswijzen (niet geanonimiseerd, vertrouwelijk)



Besluit van 26 september 2018

Zaaknummer 275117

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 augustus 2018, Cluster SBR nummer: 275117;

gezien het amendement "Reparatie bestemmingsplan RIN-locatie" (18a17);

overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- b. gedeputeerde staten en de inspecteur op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- d. het bestemmingsplan 'RIN-locatie' bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het kostenverhaal samenhangend met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is, dat geen faseringseisen noodzakelijk zijn noch het stellen van locatie-eisen;
- e. de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. in de zienswijzen van:
  - Dhr. K. Altena
  - Fam. Leuvelink en Fam. Dorrepaal
  - Fam. Schulkes
  - Fam. Boer
  - Fam. Owen
  - Fam. Van de Steeg
  - Fam. Andringa
  - Fam. Stekelenburg
  - Fam. De Neeff
  - Fam. Van Groningen

- Fam. Tanger
- Mevr. W. Stempvoort
- Dhr. Hagdorn
- Mevr. M.N.M. Meijer
- Mevr. M.J. Verstraten Sanders

geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'RIN-locatie' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

2. in de zienswijzen van:

- L.P. Seelen en M.A.E. Van der Heijden

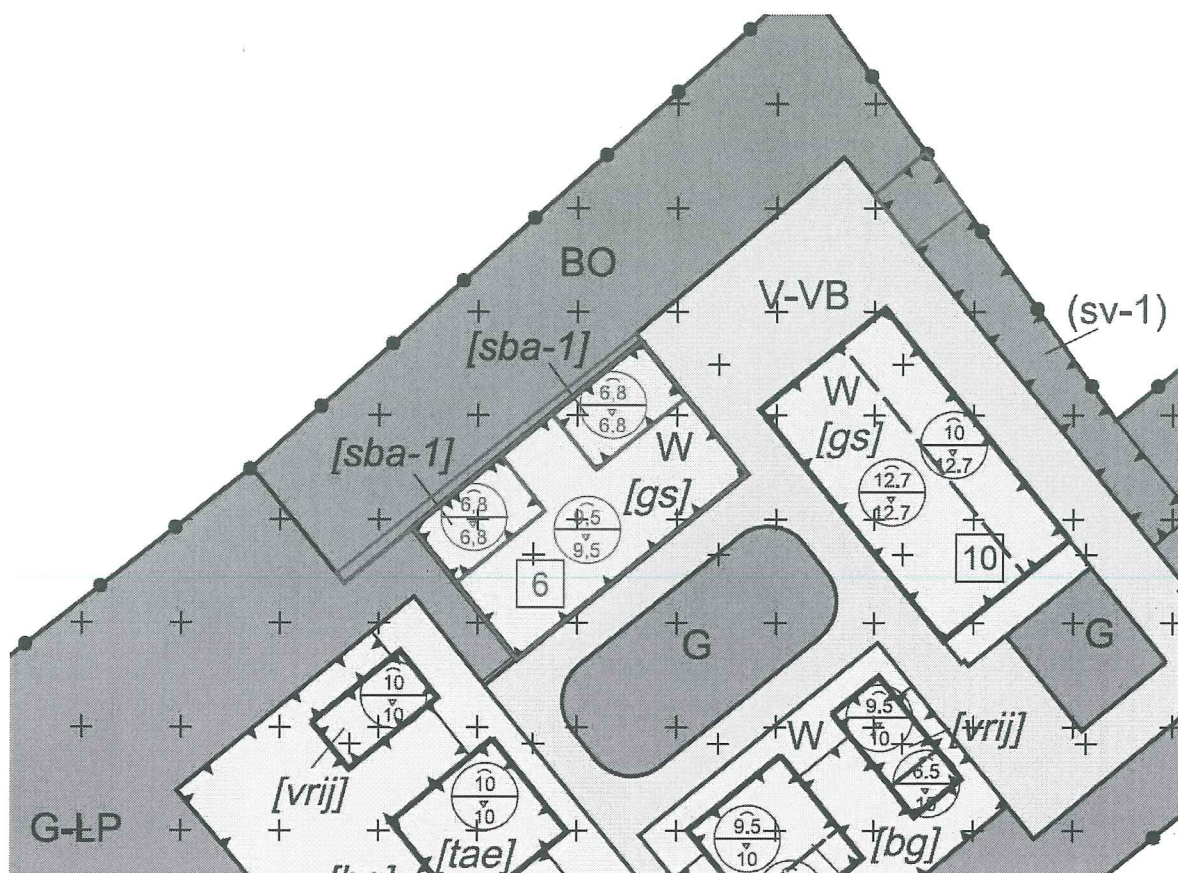
redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'RIN-locatie' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

3. Vast te stellen het bestemmingsplan 'RIN-locatie', zoals dit plan is vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.769-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:

Verbeelding (zie onderstaande afbeelding):

- maximaal aantal woningen op het bouwblok bij de Merkendal wordt gewijzigd van 7 naar 6;
- maximale goot- en bouwhoogte aan de voorzijde van de appartementen aan de Merkendalzijde wordt gewijzigd van 10 naar 9,5 meter;
- maximale goot- en bouwhoogte aan de achterzijde van de appartementen aan de Merkendalzijde wordt gewijzigd van 6,5 naar 6,8 meter;
- het bouwvlak aan de achterzijde van de appartementen aan de Merkendalzijde wordt met één meter verschoven (bouwvlak wordt één meter ingekort) en de bestemming Bos wordt één meter vergroot;
- de maatvoeringsgrens tussen de verschillende maximale hoogtes van de appartementen aan de Merkendalzijde wordt gewijzigd;
- de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer -1' wordt iets vergroot.





Regels:

- In artikel 3.1 van de bestemming 'Bos' worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:
  - sub d. komt als volgt te luiden: achterpaden van woningen direct grenzend aan de woonbestemming met een maximum breedte van 2 meter;
  - sub e. wordt verwijderd;
  - sub. f. wordt sub e. en komt als volgt te luiden: waterinfiltratievoorzieningen.
- Artikel 3.3 van de bestemming 'Bos' wordt verwijderd.
- Aan artikel 3.5.1 van de bestemming 'Bos' wordt sub k. toegevoegd en komt als volgt te luiden: Het ophogen, egaliseren of ontginnen van de bodem, waaronder tevens wordt verstaan het aanleggen van wegen t.b.v. bestemmingsverkeer.
- Sub d van artikel 12.2 Algemene afwijkingsregels wordt verwijderd en de volgende leden worden hernummerd:

4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,