

Raadsvoorstel

Voor de gemeenteraadsvergadering d.d. 29 september 2014

Documentnummer : 2014.0.079.540

Zaaknummer: 2014-05-01546

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Voormalige marechausseekazerne Thomas à Kempislaan'

Aan de gemeenteraad.

Arnhem, 26 augustus 2014

VOORSTEL

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Voormalige marechausseekazerne Thomas à Kempislaan', zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO 0202.849-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting;
2. Geen exploitatieplan als vervat in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. AANLEIDING / PROBLEEMSTELLING

De nieuwe eigenaren van de voormalige marechausseekazerne aan de Thomas à Kempislaan hebben plannen om het terrein herin te richten en de bestaande gebouwen een nieuwe functie te geven. Deze plannen passen niet in het geldende bestemmingsplan en daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

2. DOEL

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de ontwikkelingen op het terrein van de voormalige marechausseekazerne aan de Thomas à Kempislaan'.

3. ARGUMENTEN

De voormalige Marechausseekazerne bestaat uit drie historische en te handhaven gebouwen, te weten het hoofdgebouw, de paardenstal en de hoefsmederij. Dit zijn gemeentelijke monumenten. Naast deze monumentale gebouwen staan op het terrein nog het legeringsgebouw en de kantoorvilla aan de Vijverlaan.

De plannen van de eigenaren zijn als volgt:

- de bestaande historische en monumentale bebouwing blijft gehandhaafd en krijgt een andere functie. Het gaat dan om onder andere woningbouw, onderwijs, maatschappelijke en culturele functies en werk- en kantoorfuncties. Voor de paardenstal is al een nieuwe gebruiker gevonden: een orthodontistenpraktijk.
- Voor het legeringsgebouw zijn twee opties. Of het bestaande gebouw blijft staan en krijgt een andere functie. Of dit gebouw wordt gesloopt en er komt (iets naar achter in de rooilijn van de bestaande bebouwing) een nieuw gebouw. Het bestemmingsplan maakt beide scenario's

mogelijk.

- de bestaande kantoorvilla/dienstwoning aan de Vijverlaan 16 zal een woonbestemming krijgen en hiernaast zullen nog twee woningen (één twee-onder-één-kap woning) worden gebouwd om het bestaande “woonlint” langs de Vijverlaan te complementeren.

Het gehele terrein was van oorsprong in gebruik bij slechts één gebruiker, namelijk de Koninklijke Marechaussee. De buitenruimte was hierbij ondersteunend voor het gebruik door de marechaussee in verband met het houden van exercities en appels, paardrijden op de open rijbaan en van het verzorgen van paarden in de open buitenlucht. Hierdoor vormde het totale gebied een ruimtelijke en functionele eenheid door de aankleding met doorlopende bestrating, hagen en plantsoentjes met struikgewas. Er is in overleg met de gemeente een inrichtingsplan opgesteld om de historische uitstraling van het buitengebied vast te leggen. Het bestemmingsplan regelt juridisch dat de buitenruimte volgens het inrichtingsplan wordt ingericht en dat deze inrichting gehandhaafd blijft.

De ruimtelijke effecten van de voorgenomen functiewijziging op de directe (woon) omgeving zijn beperkt te noemen. Weliswaar zijn de functies die binnen de nieuwe bestemming “Gemengd” worden toegestaan van een andere orde dan de voorheen geldende “maatschappelijke/militaire” bestemming, maar zijn deze functies uit ruimtelijk oogpunt niet dusdanig belastend dat deze - ten opzichte van de nu nog geldende bestemming - als minder passend zijn te kwalificeren.

Daarbij komt nog dat de op het voormalige kazerneterrein zelf en langs de Vijverlaan beperkt mogelijk te maken woningbouw, zich goed laat voegen in een omgeving waar het wonen primair is.

De ontsluiting van het terrein wordt gewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie vanwege de doorstroming op de Thomas à Kempislaan. De ontsluiting van het terrein zal vanaf de Geert Grootestraat plaatsvinden. De oorspronkelijke hoofdingang van het terrein aan de Thomas à Kempislaan zal alleen nog als uitrit gebruikt worden.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 15 mei 2014 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. De samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie op deze zienswijze (zienswijzerapport) zijn in de bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

4. FINANCIËN

De toepassing voor het kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van één of meer woningen, bouw van één of meer andere hoofdgebouwen). Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van onder andere twee woningen. Deze ontwikkeling maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente is in overleg getreden met de eigenaar/initiatiefnemer in het exploitatiegebied, voor het sluiten van een overeenkomst over grondexploitatie (een anterieure overeenkomst). Hierin zijn afspraken gemaakt over de betaling van de gemeentelijke kosten. De initiatiefnemer heeft de anterieure overeenkomst getekend voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

5. RISICO'S

De ontwikkeling van het terrein en de bouw van de twee woningen kan aanleiding geven tot het indienen van planschadeclaims, al worden deze niet voorzien. Op basis van de anterieure overeenkomst (artikel 30, lid 2) komt eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan voor rekening van de ontwikkelaar.

6. BURGERPARTICIPATIE / INSPRAAK

Het plan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg toegestuurd aan het Waterschap Rijn en IJssel, waaruit geen aanpassingen zijn voortgevloeid.

Op 18 december 2013 is door de eigenaren op de locatie een informatieavond georganiseerd. Hiervoor zijn de omwonenden per brief uitgenodigd. Tijdens deze avond bleek dat het merendeel van de aanwezigen geen bezwaar heeft tegen de herontwikkeling van het terrein.

Daarnaast is het voornemen om voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan te wijzigen en de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website.

7. UITVOERING EN EVALUATIE

Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen.

Wij geven u in overweging bijgaand ontwerp-besluit vast te stellen.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlage: - zienswijzerapport

Besluit van: 29 september 2014

Documentnummer 2014.0.079.540

Zaaknummer 2014-05-01546

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 augustus 2014, Cluster Beleid en regie, nummer: 2014.0.079.536;

overwegende dat,

- a. in de periode van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Voormalige marechausseekazerne Thomas à Kempislaan', één zienswijze is ingediend;
- b. het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het kostenverhaal samenhangende 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;

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. in de zienswijzen van:

- Mevrouw Coenen, Hommelseweg 534, 6821 LZ ARNHEM

geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Voormalige marechausseekazerne Thomas à Kempislaan', zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Voormalige marechausseekazerne Thomas à Kempislaan', zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.849-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:

De griffier,



De voorzitter,

