



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

151303

ONDERWERP: **Vaststellen bestemmingsplan 'Landgoed Klingelbeek'**

Voorstel

1. In te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Landgoed Klingelbeek' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.884-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
2. 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.
3. Te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Inleiding

Het bestemmingsplan 'Landgoed Klingelbeek' heeft betrekking op de herontwikkeling van het landgoed Klingelbeek. Dit landgoed is gelegen aan de Klingelbeekseweg 23 in de wijk Klingelbeek. Het landgoed ligt op een bijzondere locatie tussen de Klingelbeekseweg en de Rijn en is een gemeentelijk monument.

Ontwikkelaar Schipper Bosch is sinds een jaar eigenaar van het landgoed Klingelbeek. De vorige eigenaar had plannen voor de realisatie van een woon-zorgcentrum maar deze plannen bleken niet haalbaar. Het landgoed heeft in de tussentijd veel van zijn oude kwaliteiten en uitstraling verloren. Zo is het monumentale hoofdgebouw in verval geraakt en is veel beplanting verdwenen.

In opdracht van Schipper Bosch en in overleg met de wijk, is een masterplan opgesteld. In het masterplan wordt de bestaande villa op het terrein behouden en samen met de omringende gronden in oude luister hersteld. Rekening houdend met de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten wordt nieuwe bebouwing toegevoegd. In totaal wordt op het landgoed ruimte geboden aan maximaal 48 woningen, met name appartementen. Tevens is er beperkt ruimte opgenomen voor ondergeschikte commerciële functies zoals ateliers en eventueel een lichte vorm van horeca.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan 'Hoogstede - Klingelbeek'. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied opgesteld. De basis voor het nieuwe bestemmingsplan is het masterplan. Dit masterplan is juridisch vertaald in het bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Landgoed Klingelbeek' heeft van 13 maart 2017 tot en met 24 april 2017 ter inzage gelegen. U bent hierover per brief van 8 maart 2017 geïnformeerd. Tijdens de ter inzage periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van de bewoonster van het perceel Klingelbeekseweg 25 en dat pand ligt naast het landgoed. Het bezwaar richt zich op het verminderen van uitzicht en de angst voor minder privacy in de woning en in de tuin. In het zienswijzerapport (bijlage 1 bij het raadsvoorstel) is een samenvatting van de zienswijze opgenomen met de beantwoording van de gemeente. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemming gewijzigd vast te stellen.

De initiatiefnemer is sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bezig met de architectonische uitwerking van de plannen. Tijdens deze uitwerking is gebleken dat het geplande aantal parkeerplaatsen onder het bosgebouw niet haalbaar is. Daarom is op maaiveld gezocht naar een oplossing om het parkeren goed op te lossen. Deze oplossing is gevonden zonder dat dit ten koste gaat van de landschappelijke uitstraling van het landgoed. Deze oplossing past niet binnen de kaders van het ontwerpbestemmingsplan en daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie onder kanttekening 1.2 en het voorstel in het dictum van het raadsbesluit).

Beoogd effect

Voorliggend bestemmingsplan 'Landgoed Klingelbeek' maakt de realisatie mogelijk van 48 woningen op het landgoed Klingelbeek. Het omliggende deel van het plangebied verzekert een versterking van de landschappelijke (en ecologische) kwaliteiten in aansluiting op de omgeving.

Argumenten

1.1 De herontwikkeling zorgt voor een duurzame en landschappelijke invulling van het oude in verval geraakte landgoed

Schipper Bosch heeft plannen om het landgoed in ere te herstellen. Hiervoor hebben zij, in overleg met de wijk, een Masterplan ontwikkeld. In het Masterplan is een hoofdpzets opgenomen voor de bebouwing die bestaat uit drie clusters:

- Het eerste cluster betreft de historische villa (gemeentelijk monument) en de bebouwing die ook in historische perspectief aan het voorliggende villaplein was gelegen. Er worden twee nieuwe gebouwen gerealiseerd aan weerszijden van de villa, tegenover elkaar aan het villaplein.
- Het tweede cluster betreft de moestuin, die in het verleden reeds was ommuurd en omhaagd. In de hoofdpzets wordt rondom de formeel rechthoekige moestuin bebouwing gesitueerd, die de moestuin als het ware 'inlijst' en een nieuwe formele rand van verharding vormt. Aan vier zijden worden nieuwe gebouwen toegevoegd. Direct langs de Klingelbeekseweg betreft het een gebouw in één bouwlaag.
- Het derde cluster betreft een nieuw cluster; een solitair gebouw dat zich in het bos voegt en aan de 'vallei' ligt.

In onderstaand stedenbouwkundig schetsontwerp is de hoofdpzets terug te zien.



Afbeelding 1. Stedenbouwkundige hoofdopzet (bron Masterplan)

1.2 De monumentale waarden van het landgoed worden hersteld

Het landhuis Klingelbeek, inclusief de omringende gronden (tuinen), heeft een rijke geschiedenis en is een gemeentelijk monument. In het verleden zijn op verschillende momenten wijzigingen doorgevoerd aan de tuin en het monument (o.a. in de Tweede Wereldoorlog). Voor het opstellen van de plannen is een aantal punten geformuleerd waar bij restauratie en herbestemming van Klingelbeek rekening mee gehouden moet worden om de monumentale waarden van zowel het hoofdhuis, koetshuis als de landschapstuin niet aan te tasten. Het gaat dan onder andere om:

- Het verbeteren van de ruimtelijk-visuele relatie tussen Klingelbeek en haar omgeving (de oude toegangslaan) en de Rijn;
- De hoofdstructuur van de tuin dient verbeterd te worden. Belangrijke zichtlijnen vanuit de tuin naar het huis, de vijver en de Rijn dienen hersteld te worden zodat de ruimtelijke samenhang tussen huis en tuin beter beleefbaar wordt.
- Het koetshuis dient qua functie en aanzicht een ondergeschikte rol te hebben ten opzichte van het hoofdhuis.
- Belangrijke elementen in de tuin dienen behouden te blijven. Het gaat hierbij om de vijver ten westen van het hoofdhuis en de monumentale loof- en naaldbomen, waarvan verschillende een negentiende-eeuwse oorsprong hebben.

In het Masterplan zijn de verschillende uitgangspunten en randvoorwaarden vertaald in het stedenbouwkundig ontwerp. In paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven hoe het gedachtengoed achter het masterplan is vertaald in het juridische deel van voorliggend bestemmingsplan.

1.3 Beoogde ontwikkeling van woningen voorziet in de behoefte

Het bestemmingsplan voorziet in diverse woningen voor diverse doelgroepen. Er worden ongeveer 35 appartementen gerealiseerd, 12 rijwoningen en één vrijstaande woning. De appartementen zijn geschikt voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, de vrijstaande en rijwoningen zijn geschikt voor gezinnen. Met name de appartementen zijn zeer geschikt voor ouderen. Een deel van de appartementen bestaat uit levensloopgeschikte woningen. In het plangebied is bovendien sprake van een bijzonder woonmilieu, waardoor midden- en hoge inkomens aan de stad kunnen worden gebonden.

Daarnaast zal het plan ook een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende ruimte voor ouderen in de woonbuurt Klingelbeek.

Aangezien de woningbouw wordt gerealiseerd in samenhang met versterking van de landschappelijke (en ecologische) kwaliteiten van de plek, ontstaat een uniek woonmilieu.

2.1 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.

3.1 Crisis- en herstelwet zorgt voor snelle procedure en eerder duidelijkheid

Vanwege de voordelen bij de procedure is het voorstel om de Crisis-en Herstelwet (Chw) ook bij dit bestemmingsplan van toepassing te verklaren. De Chw zorgt er voor dat de procedure sneller wordt doorlopen en dat er eerder duidelijkheid is over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen gelijk. Overigens is de Chw van rechtswege van toepassing. Wel is het op grond van jurisprudentie van belang dat de gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan waarop de Chw van toepassing is, dit ook uitdrukkelijk verklaart, zowel bij de vaststelling als de bekendmaking daarvan. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat de wet van toepassing is.

Kanttekeningen

1.1 Er is één zienswijze ingediend

Het landgoed Klingelbeek ligt aan de rand van de wijk Klingelbeek en heeft diverse aan- en omwonenden. Onder het kopje 'communicatie' is het zorgvuldige voortraject toegelicht. Dit zorgvuldige voortraject heeft ervoor gezorgd dat er veel draagvlak is voor de plannen. Er is toch één zienswijze ingediend en deze is afkomstig van de bewoonster van het pand dat is gelegen ten zuiden van de Klingelbeekseweg en grenst aan de Holle weg en daarna het Landgoed Klingelbeek. De zienswijze richt zich op het 'bosgebouw' (cluster 3) vanwege de mogelijkheid voor verlies van uitzicht op de Rijn en vermindering van privacy. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij het raadsvoorstel) wordt op deze zienswijze gereageerd. Het voorstel is om het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze niet te wijzigen. De situatie zal voor de indiener van de zienswijze veranderen en in haar ogen ook verslechteren. Bij het wegen van de zienswijze is een belangenafweging gemaakt. Hierbij is beoordeeld dat de afstand tussen het nieuwe gebouw en de woning aanzienlijk is, de hoogte van het nieuwe gebouw nauwelijks hoger dan dat van de bestaande woningen in de omgeving en er veel afscherming is met groen. Hierdoor is de inschatting gemaakt dat er ook in de toekomst

sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het bosgebouw is voor het plan Landgoed Klingelbeek een belangrijk onderdeel. Het zorgt voor een diverser aanbod van type woningen en realiseert een opvallend gebouw in een groene omgeving. Op deze wijze wordt de westelijke grens van het landgoed met bebouwing en beplanting aangezet zodat het landgoed sterker wordt begrensd en het venster op de Rijn sterker wordt ingekaderd.

1.2 Parkeren bij het bosgebouw wordt anders opgelost

De initiatiefnemer is sinds de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bezig met de architectonische uitwerking van de plannen. Tijdens deze uitwerking is gebleken dat het geplande aantal parkeerplaatsen onder het bosgebouw niet haalbaar is. In het Masterplan wat als basis dient voor het bestemmingsplan waren 20 parkeerplaatsen onder het gebouw gepland, waarbij de overige 11 parkeerplaatsen in het aangrenzende gebied (op de plankaart van het bestemmingsplan weergegeven met een functieaanduiding 'parkeerterrein' worden gesitueerd.

In de architectonische uitwerking is geconstateerd dat als gevolg van het maximale bouwvlak van 70%, het hoogteverschil ter plaatse en het inpassen van bergingen er ruimte is voor circa 12-14 parkeerplaatsen in tegenstelling tot de 20 plaatsen in het Masterplan. Dat betekent dat er elders buiten het gebouw ruimte moet worden gevonden voor extra parkeerplaatsen.

Deze extra ruimte is gevonden op maaiveld direct bij het bosgebouw: binnen de kaders van de functieaanduiding 'parkeerterrein' zoals deze is opgenomen op de plankaart en binnen de resterende grond van de bestemming Wonen. Daarbij is gezocht naar een bestendige oplossing die ruimte biedt voor de verdere uitwerking van de architectuur en het exacte aantal parkeerplaatsen onder het gebouw.

Er is tussen de Klingelbeekseweg en het landgoed een flink hoogteverschil en er staat een muurtje langs de erfgrans. Door de parkeerplaatsen tegen de perceelgrens onderaan het talud met bovenaan het muurtje te situeren, zijn de auto's vanuit de Klingelbeekseweg niet of nauwelijks zichtbaar. Hier worden 5 parkeerplaatsen extra mogelijk gemaakt. Daarnaast worden ook tegen het toekomstige gebouw 3 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt binnen de bestemming Wonen. Deze zullen met groen worden afgeschermd. Hierdoor is er voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein zonder dat dit ten koste gaat van de landschappelijke uitstraling van het landgoed.

Het bestemmingsplan 'Landgoed Klingelbeek' moet op dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld. In het dictum van het raadsbesluit is hiervoor een voorstel opgenomen.

Financiën

Deze locatie is in eigendom bij de initiatiefnemer. Met deze partij is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor kostenverhaal (zoals voorbereiding bestemmingsplan en planschade) is verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

Uitvoering

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.

Communicatie

Vanaf het begin van de planvorming is de initiatiefnemer in overleg getreden met de buurt over de toekomstige invulling van het landgoed. Belangrijke punten die door de omwonenden zijn aangedragen vormen de basis voor het Masterplan dat juridisch is vertaald in dit bestemmingsplan.

In het ontwerpproces is een Klankbordgroep van buurtbewoners in het leven geroepen die tussentijds mee konden denken en sturen in het ontwerp. Na deze periode is het ontwerp nog eens gepresenteerd aan de gehele buurt. Het resultaat is een zorgvuldig afgewogen masterplan dat past bij de plek. Dit masterplan is vertaald in voorliggend bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 6 april 2017 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de aangepaste plannen aan de buurt gepresenteerd en is het ontwerpbestemmingsplan toegelicht.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Zienswijzenrapport (bijlage bij dit voorstel)
- Ingediende zienswijze
- Bestemmingsplan 'Landgoed Klingelbeek' (tekst, verbeelding en bijlagen)

Besluit van

10 juli 2017

Zaaknummer

151303

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 juni 2017 nummer: 151303;

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 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;

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 mevrouw Van der Maten, Klingelbeekseweg 25, 6812 DE Arnhem, geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Klingelbeek' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Landgoed Klingelbeek', zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.202.884-0301, met bijbehorende regels en toelichting waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:

Ten aanzien van de regels:

Artikel 3 Groen - Landschap en Park

In lid 3.1 Bestemmingsomschrijving komt onderdeel e. als volgt te luiden:

e. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', met dien verstande dat maximaal 16 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd;

Artikel 6 Wonen

Aan lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel i. toegevoegd en dit komt als volgt te luiden:

i. parkeren op maaiveld uitsluitend binnen het meest noordwestelijk gelegen bestemmingsvlak (met maximum bebouwingspercentage van 70%) met een maximum van drie parkeerplaatsen;

Artikel 6 Wonen

Lid 6.4 'Afwijken van de gebruiksregels' wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden:



6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.1 onderdeel i. voor het aanleggen van meer dan drie parkeerplaatsen met dien verstande dat het totaal aantal parkeerplaatsen tezamen met de te realiseren danwel de gerealiseerde parkeerplaatsen ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' in de bestemming 'Groen - Landschap en park' niet meer mag bedragen dan 19.

3. geen exploitatieplan als vervat in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
4. te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

De griffier,

De voorzitter,