



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

146474

ONDERWERP: Vaststellen bestemmingsplan 'Heijenoordseweg 7'

Voorstel

1. In te stemmen met het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Heijenoordseweg 7A', zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.904-0301.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.

Inleiding

De gemeente is al langere tijd op zoek naar een duurzame huisvestingsoplossing voor het speciaal onderwijs in Arnhem. Hiervoor heeft het college in juni 2016 ingestemd met het aangepast huisvestingsplan 'De Koers 2.0' voor vier scholen van De Onderwijsspecialisten.

Het Prisma is een school voor voortgezet speciaal onderwijs voor leerlingen die extra ondersteuning nodig hebben vanwege een beperkter cognitief vermogen of meervoudige beperking. Deze school is momenteel gevestigd aan de Heijenoordseweg 5A te Arnhem. Het huidige pand voldoet niet meer aan de gestelde huisvestingseisen. Het pand is zodanig verouderd dat renovatie niet opweegt tegen nieuwbouw.

Het plan is om een nieuw schoolgebouw te realiseren op het perceel aan de Heijenoordseweg 7. De ter plaatse aanwezige gebouwen, welke niet meer in gebruik zijn door Klimmendaal, worden gesloopt. In het nieuwe schoolgebouw wordt naast de onderwijslokalen/-ruimten tevens een tweetal gymzalen ondergebracht. De nieuwbouw zal een totale omvang krijgen van circa 4.000 m² BVO. Het omliggende terrein wordt heringericht met een buitenterrein, parkeer- en verkeersvoorzieningen (opstelplaatsen taxibusjes) en groen.

Het geldende bestemmingsplan 'Heijenoord - Het Dorp' laat bovenstaande ontwikkelingen niet toe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader voor de hiervoor genoemde ontwikkelingen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heijenoordseweg 7' heeft vanaf 13 juni 2017 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijzen ingediend door JKF Kinderfonds (voorheen Johanna Kinderfonds). JKF Kinderfonds heeft eigendommen ten noorden en zuiden van het plangebied en zij is bang dat de bouw van de nieuwe school nadelig voor eigen plannen is. In het zienswijzerapport (bijlage 1 bij het raadsvoorstel) is een samenvatting van de zienswijze en een reactie van de gemeente opgenomen. Het voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd te laten vast stellen.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van een complex met een scholen twee gymzalen op het perceel aan de Heijenoordseweg 7.

Argumenten

1.1 Beoogde ontwikkeling draagt bij aan een duurzame huisvestingsoplossing voor het speciaal onderwijs

De gemeente is al langere tijd op zoek naar een duurzame huisvestingsoplossing voor het speciaal onderwijs in Arnhem. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek is geconstateerd dat de huidige locatie aan van Het Prisma aan de Heijenoordseweg 5a niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen/randvoorwaarden.

De school biedt huisvesting aan totaal 200 leerlingen met een beperking in de leeftijdscategorie 12 tot 20 jaar.

Het college heeft in juni 2016 ingestemd met het aangepaste huisvestingsplan voor vier scholen van De Onderwijsspecialisten in Arnhem (aanpassing van 'De Koers 2.0'), waarin vier ontwikkelingen zijn opgenomen, waaronder het realiseren van nieuwbouw voor Het Prisma op het perceel aan de Heijenoordseweg 7. Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de hiervoor genoemde ontwikkelingen.

Het programma voor deze locatie bestaat uit een complex met nieuwe, geïntegreerde huisvesting voor:

- de school voor voortgezet speciaal onderwijs Het Prisma (VSO-MG);
- twee gymzalen;
- een buitenterrein, parkeer- en verkeersvoorzieningen (opstelplaatsen taxibusjes) en groen.

Met de voorgenomen ontwikkeling vindt er een kwalitatieve verbetering van de huisvesting plaats en wordt er aangesloten bij de veranderde eisen van speciaal onderwijs.

1.2 Het perceel Heijenoordseweg 7 is het meest geschikt voor de nieuwe school

Er is zorgvuldig gekeken naar een geschikte locatie voor de nieuwe school. Hierbij zijn verschillende scenario's en locaties onderzocht. Er is uiteindelijk gekozen voor de bouw van een nieuwe school op de locatie Heijenoordseweg 7. De belangrijkste argumenten zijn:

1. Het huidige perceel (Heijenoordseweg 5A) is qua oppervlak en verkeersafwikkeling niet toereikend om een flexibel en toekomstgericht gebouw met bijbehorende voorzieningen te bouwen.
2. Om nieuwbouw op de huidige locatie mogelijk te maken, is tijdelijke huisvesting voor de school noodzakelijk. Dergelijke tijdelijke huisvesting (minimaal 2 schooljaren) is kostbaar en ongewenst. De doelgroep leerlingen van Het Prisma is een kwetsbare groep, welke kostbare eisen stelt, ook aan tijdelijke huisvesting. De investeringen die hiermee gemoeid zijn, dragen niet bij aan de kwaliteit van de uiteindelijke huisvesting. Dit is onwenselijk wanneer er andere mogelijkheden zijn waarbij tijdelijke huisvesting niet noodzakelijk is.

3. De doelgroep leerlingen van Het Prisma is een kwetsbare groep leerlingen. De impact die een verhuizing op deze leerlingen heeft is groot en wordt gezien als een obstakel. Reeds tijdens de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek is dit door De Onderwijsspecialisten aangegeven. Voor de kinderen van Het Prisma is maximaal één keer verhuizen een randvoorwaarde.

2.1 Exploitatieplan is niet verplicht

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

Kanttekeningen

1.1 Groenbalans

In het geldende bestemmingsplan 'Heijenoord - Het Dorp' is voor Groot Klimmendaal geanticipeerd op de "Visie Groot Klimmendaal" van maart 2003. Het plan van Groot Klimmendaal was destijds om bijna alle bebouwing te slopen en de activiteiten te concentreren in een nieuw, compact en hoger gebouw.

Het idee was dat de ontwikkelingen in fases zouden worden aangepakt. In de eerste fase zou een deel van de bestaande bebouwing worden gesloopt en een nieuw gebouw worden gerealiseerd. In de tweede fase zou nog een groot deel van de bestaande bebouwing van Groot Klimmendaal worden gesloopt en worden gehuisvest in een tweede fase van de nieuwbouw.

Deze eerste twee fases zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'Heijenoord - Het Dorp'. De nieuwbouw is juridisch mogelijk gemaakt en veel bestaande bebouwing is wegbestemd. Vanwege verschillende oorzaken (o.a. nieuwe inzichten in de zorg en de financiële crisis) is uiteindelijk alleen de eerste fase van het project uitgevoerd. Dat betekent dat het bestemmingsplan niet overeenkomt met de bestaande situatie. In het bestemmingsplan is bebouwing en verharding (parkeerplaatsen) wegbestemd terwijl deze bebouwing en verharding nog feitelijk aanwezig is. Deze gronden hebben een parkbestemming (deels met een functieaanduiding 'parkeren toegestaan').

De vergelijking tussen het geldende bestemmingsplan en het voorliggende bestemmingsplan geeft hierdoor een vertekend beeld. In het geldende bestemmingsplan is 6.610 m² van het plangebied als 'Park' bestemd waarvan 885 m² met een functieaanduiding 'parkeren'. In het nieuwe bestemmingsplan is 3.299 m² als 'Groen - Landschap en park' bestemd. Deze vergelijking levert vanwege de bovengenoemde redenen een negatieve groenbalans op.

Vergelijking bestaande feitelijke situatie ten opzichte van bestemmingsplan 'Heijenoordseweg 7'

In bijlage 3 van de toelichting is ook het feitelijke grondgebruik uitgerekend. Hieruit volgt dat in de bestaande situatie 3.121 m² als groen in gebruik is. In het nieuwe bestemmingsplan is 3.299 m² als 'Groen - Landschap

en park' bestemd. Dat betekent dat deze groenbalans positief is. In de gemeentelijke regels voor groencompensatie wordt uitgegaan van deze vergelijking.

Naast deze positieve groenbalans beschermt dit bestemmingsplan het bestaande groen nog op de volgende wijzen:

- de bomen aan de rand van het plangebied zijn ingemeten. De situering van de bestemmingen is zo gekozen dat deze bomen vallen binnen de bestemming Groen - Landschap en park. Verder is het bouwvlak zo gekozen dat de toekomstige bebouwing voldoende afstand tot de kroon van de bomen heeft zodat de bomen ook in de toekomst behouden blijven en er tijdens de bouw ook voldoende ruimte is om de bomen niet te beschadigen;
- op de maatschappelijke bestemming ligt een dubbelbestemming Waarde - Landschap. Hiermee zijn deze gronden zijn mede bestemd voor behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en ecologische waarden. Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de bijvoorbeeld de situering van de parkeerplaatsen en bomen en houtgewassen kunnen niet zonder omgevingsvergunning worden gekapt.

1.2 Er is één zienswijze ingediend

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van JKF Kinderfonds. Zij heeft eigendommen ten noorden en zuiden van het plangebied en plannen om een deel te herontwikkelen (mogelijk voor wonen). JKF Kinderfonds is bang dat dit bestemmingsplan beperkingen kan opleveren voor haar geplande ontwikkeling.

De gemeente is van mening dat dit niet het geval is. Dit bestemmingsplan maakt niet meer bebouwing mogelijk en ook niet op een andere plek. De infrastructuur en het bestaande groen aan de buitenzijde wordt positief bestemd. Er zijn dus geen beperkingen door dit bestemmingsplan voor eventuele nieuwbouwplannen aan de noordzijde van het plangebied. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Er is geprobeerd direct na ontvangst van de zienswijze, op het verzoek van JKF Kinderfonds in gesprek te gaan om een toelichting te krijgen op de zienswijze. In verband met een langdurig buitenlands verblijf van de voorzitter van het bestuur, acht de directeur het niet mogelijk om op korte termijn in gesprek te gaan. Er is nu een afspraak gepland op 21 september 2017. De gemeente heeft aan de directeur aangegeven door te gaan met de procedure in het belang van de school en haar leerlingen. Er is alles aan gelegen zo snel mogelijk nieuwbouw te realiseren.

Er zijn verder geen zienswijzen ingediend en dat betekent dat overige belanghebbenden en omwonenden zich kunnen vinden in dit bestemmingsplan.

Financiën

De gemeente is geen eigenaar van het perceel Heijenoordseweg 7. Bij uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan gaat de gemeente over tot aankoop van de grond van Klimmendaal; Klimmendaal levert bouwrijpe grond. Voor aankoop van de grond en uitvoering van het bouwproject is een Meerjaren Investerings Planning als onderdeel van de Meerjaren Programma Begroting (MJPB) van de gemeente opgesteld. Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de totale financiële kaderstelling, waarbij de kosten

worden gedekt door bijdragen van de gemeente en het schoolbestuur. Geconstateerd is dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is.

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

Het concept-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro naar Waterschap Rijn en IJssel toegezonden. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van het bestemmingsplan.

De omliggende eigenaren zijn actief geïnformeerd over de plannen voor deze locaties. Dit zijn: Klimmendaal, JKF Kinderfonds, Siza, De Onderwijsspecialisten, het Team Leefomgeving, omwonenden via wijk informatie en het Groenforum. Alleen JKF Kinderfonds heeft doormiddel van een zienswijze aangegeven bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel (inclusief bijlage 1 zienswijzerapport)
- Vast te stellen bestemmingsplan Heijenoordeseweg 7 (inclusief bijlagen)
- ingediende zienswijze

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- N.v.t.

Besluit van

25 september 2017

Zaaknummer

146474

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, Cluster Strategie, Beleid en Regie, nummer 146474, overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan 'Heijenoordseweg 7' ongewijzigd wordt vastgesteld;
- b. het bestemmingsplan 'Heijenoordseweg 7' een bouwplan toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
 1. de gemeente heeft een concept-koopovereenkomst met de eigenaar van het perceel Heijenoordseweg 7 heeft afgesloten en hierbij afspraken heeft gemaakt over de gemeentelijke kosten. Kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd;
 2. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4e en c.5e niet noodzakelijk is;
 3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onder b, c of d niet noodzakelijk is.

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

besluit:

1. in de zienswijzen van JKF Kinderfonds, geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Heijenoordseweg 7' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
2. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Heijenoordseweg 7', zoals dit plan is vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.904-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,