



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

479148

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Rijzenburg 2020

Voorstel

1. De herontwikkeling van het pand de Rijzenburg tot 24 zorgwoningen mogelijk te maken;
2. In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan 'Rijzenburg 2020' zoals dat er inzage heeft gelegen de wijzigingen door te voeren zoals opgenomen in 'Bijlage 1';
3. Het bestemmingsplan 'Rijzenburg 2020', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.951-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

De voormalige boerderij de Rijzenburg is gelegen aan de Koningsweg 17 bij de zuidelijke ingang van het natuurgebied Nationale Park de Hoge Veluwe. Lange tijd werd de voormalige boerderij 'De Rijzenburg' gebruikt als restaurant. Nadat verdere exploitatie van een restaurant om bedrijfseconomische redenen niet meer haalbaar was, is 'De Rijzenburg' in 2014 herbestemd als woning. Deze woningen zijn nooit verkocht.

Stichting het Nationaal Park De Hoge Veluwe wil nu op de locatie aan de Koningsweg 17 (Rijzenburg) een woonzorgfunctie voor (dementerende) ouderen realiseren. Ten behoeve van de zorglocatie wordt de bestaande bebouwing op de Rijzenburg uitgebreid met circa 500m². Dit is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit plan uit te kunnen voeren moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de huidige woonfunctie gewijzigd naar maatschappelijk voor een zorgfunctie voor (dementerende) ouderen ten behoeve hiervan wordt bouwvlak vergroot (zie voor de wijzigingen onderstaande afbeeldingen).



Huidig bestemmingsplan Rijzenburg, vastgesteld in 2014.	Ontwerpbestemmingsplan Rijzenburg 2020.

De locatie van het plangebied ligt binnen de 'Groene ontwikkelingszone (GO)'. De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsverordening de gebieden aangewezen die binnen de GO vallen. Binnen deze zone zijn kleinschalige nieuwe functies toegestaan, onder de voorwaarde dat de ontwikkeling gepaard gaat met een flinke plus voor de natuur. Aan dit bestemmingsplan is daarom een plan voor verevening gekoppeld. In het vereveningsplan worden op diverse manieren de kernkwaliteiten van het gebied versterkt.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van 24 zorgwoningen in het pand de Rijzenburg, op de Koningsweg 17.

Argumenten

1.1 Het realiseren van de zorgwoningen draagt bij aan een behoefte.

De nieuwe ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 24 onzelfstandige wooneenheden voor ouderen met dementie. Wij zien in Arnhem een vraag naar deze woningen. De verwachting is dat in 2030 18 procent van de Arnhemse bevolking boven de 65 jaar is. Dit is een grote toename in vergelijking met de 15% van nu. Met de vergrijzing neemt ook de behoefte aan specialistische zorg toe. Vooral de groep met dementie zal naar verwachting de komende jaren fors gaan groeien. De locatie leent zich uitstekend voor deze specifieke doelgroep. Binnen bestaand stedelijk gebied van de gemeente Arnhem zijn geen andere locaties voorhanden die dezelfde specifieke kenmerken hebben als deze locatie. De grotendeels groene ligging zorgt voor een prikkelarme omgeving. Ook is er hierdoor weinig kans op overlast voor omwonenden. Naast de geschikte locatie zijn de woningen ook levensloopgeschikt wat langdurige zorg in de woningen mogelijk maakt.



1.2 De ontwikkeling versterkt de kernkwaliteiten van de Veluwe

Op diverse manieren worden door het plan de kernkwaliteiten van het gebied versterkt. Dit wordt gedaan door afbakening van functies in het bestemmingsplan. Het deel van de parkeerplaats dichtbij de Rijzenburg wordt verwijderd. Wat eerder als agrarische grond was bestemd, wordt bestemd tot 'Groen-landschap en park'. Dit betreft ongeveer 3000 m². De (particuliere) tuin rondom de Rijzenburg wordt kleiner gemaakt en deze grond wordt ook ingezet als 'Groen - landschap en park'. Daarnaast wordt aan de bestemming 'Maatschappelijk' de dubbelbestemming 'Waarde - natuur en landschap' toegevoegd. De ontwikkeling zorgt voor een stevigere groene inbedding. Inheemse bomen worden geplant zodat de kwaliteiten van het natura-2000 gebied versterkt worden. Door middel van de verankering van het vereveningsplan in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting wordt de juridisch bescherming voor het plangebied geborgd.

2.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rijzenburg 2020' heeft van 21 april 2020 tot en met 2 juni 2020 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Kort voorafgaand aan de ter inzage periode zijn twee reacties van leden van het Groenforum ingediend. Het Groenforum bestaat uit verschillende natuurorganisaties en is gevraagd om een reactie te geven op de plannen. Deze reacties konden niet meer worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Er is daarom voor gekozen om deze reactie bij de vaststelling mee te nemen. Vleermuiswerkgroep Gelderland en de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging (KNNV) gaven aan dat er bij de ontwikkeling voldoende voorzieningen moeten worden getroffen voor vleermuizen en vogels. De initiatiefnemer heeft hierop toegezegd dat er voorzieningen zullen worden bij de bouw en inrichting. Verder hadden de leden nog een aantal vragen over de ontwikkeling. Deze vragen zijn naar tevredenheid beantwoord. De reacties hebben geleid tot een kleine aanpassing in de toelichting om de ontwikkeling te verduidelijken.

3.1 Een aantal schoonheidsfoutjes uit het ontwerpbestemmingsplan worden hersteld

Tijdens de terinzagelegging heeft initiatiefnemer gevraagd aan een advocaat om naar het bestemmingsplan te kijken. Hierdoor zijn wat schoonheidsfoutjes aan het licht gekomen in de regels. Het herstellen van deze schoonheidsfoutjes brengt geen wijzigingen van inhoudelijke aard met zich mee. In bijlage 1 'Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan Rijzenburg 2020' worden de ambtshalve wijzigingen aangegeven en toegelicht.

4.1 Exploitatieplan is niet noodzakelijk

De gemeente heeft met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Het gemeentelijk kostenverhaal is hiermee verzekerd. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.



Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er is een ontheffing voor hogere waarde geluid nodig*

De geluidbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de nieuwe zorgwoningen langs de Koningsweg overschrijdt (op delen) de voorkeursgrenswaarden van 48 dB door wegverkeerslawaai van de Koningsweg (N311) en de rijksweg A12. Ten behoeve van de ontwikkeling moet voor deze zorgwoningen een hogere waarde in verband met geluidhinder worden vastgesteld.

Het ontwerpbesluit hiertoe heeft gelijktijdig ter inzage gelegen met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen naar aanleiding van dit ontwerpbesluit ingediend. De ontheffing is inmiddels verleend.

Participatie

De initiatiefnemer heeft in 2019 een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. Voor de terinzagelegging heeft de initiatiefnemer een informatiebulletin opgesteld en naar de Dorpsraad en omwonenden gestuurd. Tijdens de coronacrisis zijn zoveel mogelijk online communicatiemiddelen ingezet. Zowel in de publicatie als in de informatiebulletin is duidelijk aangegeven dat mensen telefonisch of digitaal contact op kunnen nemen voor vragen, mondelinge zienswijzen of toelichting op het plan.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat plankosten (voor de voorbereiding) van het bestemmingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemers. Evenals eventuele te verhalen planschade ex. artikel 6.4a Wro. 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 zes weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het gemeenteblad en de Staatscourant.



Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- 1a Vast te stellen bestemmingsplan 'Rijzenburg 2020 -tekst-
- 1b Plankaart BP Rijzenburg NL.IMRO.0202.951-0201
- 1c BIJLAGEN Rijzenburg 2020
- 2 Wijzigingenoverzicht bp Rijzenburg 2020

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

Besluit van 16 september 2020

Zaaknummer 479148

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 juni 2020, nummer 479148;

Overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van het Rijk of gedeputeerde staten, 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. het Rijk en gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen nationale of provinciale belangen aan de orde zijn;
- c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale of provinciale belangen;
- d. het bestemmingsplan 'Rijzenburg 2020' bouwplannen toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
- e. het kostenverhaal samenhangende met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is;
- f. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4e en c.5e niet noodzakelijk is;
- g. 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. De herontwikkeling van het pand de Rijzenburg tot 24 zorgwoningen mogelijk te maken;
2. Het bestemmingsplan 'Rijzenburg 2020', zoals dit plan is vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.951-0301.gml, met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen waarbij in het bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan wordt afgeweken zoals weergegeven in de integraal van dit besluit uitmakende bijlage 1 'Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan Rijzenburg 2020';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,



De voorzitter,

