



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 491439

Onderwerp: Vaststelling BP Middachtensingel Kinderkamp en vaststellen GREX Presikhaaf - Oost

Voorstel

1. De bouw van twee basisscholen en een appartementencomplex juridisch mogelijk maken
2. Het bestemmingsplan 'Middachtensingel - Kinderkamp', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.942-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, (ongewijzigd) vast te stellen.
3. De grondexploitatie Presikhaaf-Oost vast te stellen en het tekort van €170.000,- te dekken uit de Bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkelingen of uit de Algemene reserve
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening
5. Akkoord te gaan met bijbehorende begrotingswijziging
6. Kennis te nemen van de geheime bijlage "Grondexploitatie Presikhaaf Oost" en tevens de oplegging van de geheimhoudingsplicht te bekrachtigen

Inleiding

Aan de Middachtensingel-Kinderkamp in de wijk Presikhaaf Oost bevinden zich diverse maatschappelijke voorzieningen, waaronder De Parkschool, Mariëndael, sporthal Kermisland en sporthal Kinderkamp. De bebouwing is veelal gedateerd en voldoet wat betreft huisvesting niet meer aan de hedendaagse standaarden.

Het is de bedoeling dat in het gebied Middachtensingel/Kinderkamp e.o. de komende jaren verschillende ontwikkelingen zullen plaatsvinden namelijk:

1. De basisscholen De Parkschool en Ibn-i Sina krijgen samen één nieuw schoolgebouw. Het nieuwe schoolgebouw komt op het terrein waar De Parkschool al gevestigd is (Kinderkamp 7).
2. Er komt een nieuwe sporthal op het terrein van de voormalige Kennedyschool. Deze krijgt drie gymzalen en een multifunctionele zaal, een tribune en een kantine.
3. Sporthal Kermisland wordt afgebroken als de nieuwe sporthal klaar is. Op deze locatie komen nieuwe appartementen.
4. Gymzaal Kinderkamp wordt afgebroken en dit terrein wordt ingericht als parkeerplaats.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn, met uitzondering van de renovatie van het schoolgebouw Mariëndael (VSO) en de bouw van de nieuwe sporthal, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Elsweide - Over het Lange Water", waardoor een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. De nieuwe sporthal maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling omdat de aanleg van de parkeervoorziening voor de sporthal (dubbel gebruik) wordt bekostigd uit de grondexploitatie.



Het ontwerp bestemmingsplan 'Middachtensingel - Kinderkamp' heeft vanaf 6 mei 2020 zes weken ter inzage gelegen (zie raadsbrief van 28 april 2020). Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben o.a. betrekking op de bouwhoogte, de verwachte verkeers- en parkeeroverlast en luchtkwaliteit. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie het zienswijzenrapport dat als bijlage 1 bij het raadsvoorstel is gevoegd).

Beoogd effect

De bouw van twee basisscholen, een sporthalaccommodatie en een appartementencomplex juridisch en financieel mogelijk maken.

Argumenten

1.1 Nieuw schoolgebouw en sporthal zijn noodzakelijk

In juli 2017 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan primair onderwijs 2017 - 2026 vastgesteld. Hierin is bepaald dat de Willem Dreesschool en de John F. Kennedyschool (inmiddels gefuseerd tot De Parkschool) en Ibn-i Sina in aanmerking komen voor vervangende nieuwbouw omdat hun gebouwen niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen.

Omdat sporthal Kermisland en gymzaal Kinderkamp ook in slechte staat verkeren, wordt er ook een nieuwe sporthal gebouwd. Bovendien is gymzaal Kinderkamp niet toegankelijk voor mindervaliden. De nieuwe sporthal is bedoeld voor leerlingen van Mariëndael, De Parkschool en Ibn-i Sina. 's Avonds en in het weekend kunnen andere gebruikers hier sporten, waaronder sportverenigingen (training en wedstrijden).

1.2 De nieuwe woningen zijn positief voor de wijk

Het bestemmingsplan maakt maximaal 32 woningen mogelijk. De woningen passen binnen de harde plancapaciteit, zoals binnen de subregio is afgestemd. Onder deze omstandigheden kan worden aangenomen dat er sprake is van voldoende behoefte aan deze woningen. De ontwikkeling voorziet ook in een kwalitatieve behoefte gelet op de woonomgeving (groenstedelijk) en het woontype (levensloopbestendige appartementen zowel sociaal als vrije sector) en draagt bij aan een belangrijke kwaliteitsverbetering van het gebied. Het toevoegen van woningen vergroot daarnaast de sociale veiligheid in dit gebied.

1.3 Het plan heeft een positieve groenbalans

Het plan draagt bij aan een groene leefomgeving. Bestaande bomen (132 bomen) en groen worden zo veel mogelijk behouden. Hier is nauwkeurig naar gekeken. Het was niet mogelijk om alle bomen te laten staan. Dat heeft mede te maken met het feit dat de nieuwe school niet op de plek van een bestaande school wordt gebouwd. De nieuwe school wordt naast de bestaande school gebouwd zodat er geen tijdelijke huisvesting elders nodig is en de leerlingen niet twee keer hoeven te verhuizen. Dit gaat ten koste van één potentieel waardevolle boom. In totaal worden in het plan ca. 36 bomen gekapt om deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Hiervan zijn er 3 bomen in slechte staat met een levensverwachting lager dan 5 jaar. Van de 36 te kappen bomen hebben 22 bomen



een levensverwachting tussen de 5 - 15 jaar (onderzoek Boomontzorging). Doordat wortels van bomen in de bosschage tussen de John F. Kennedyschool en het Rijn en IJsselcollege zijn aangetast is de levensverwachting van deze bomen niet meer zo hoog. Er worden ca. 54 nieuwe bomen aangeplant, zodat de bomenbalans positief is (+18). Er worden ook nieuwe toekomstbomen aangeplant die kunnen uitgroeien tot waardevolle bomen. In totaal komt er in het plan meer groenoppervlak terug (+550m²). De getaxeerde waarde van het groen dat moet verdwijnen wordt opnieuw geïnvesteerd in het plan.

1.4 Het plan heeft geen negatieve invloed op Natura 2000-gebieden

Voor dit bestemmingsplan is een berekening uitgevoerd naar de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. Gerekend is met de module voor plannen in AERIUS. Uit het onderzoek blijkt dat zowel voor de aanlegfasen als voor de gebruiksfasen in de komende jaren ten opzichte van de huidige situatie 2019, de gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de verschillende aanlegfasen als de gebruiksfasen. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming nodig.

2.1 De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Er heeft rondom de plannen voor de scholen, appartementen en sporthal veel communicatie en participatie met de omwonenden plaatsgevonden (zie ook onder kopje participatie). Het resultaat van dit traject was een definitief plan voor de ontwikkeling. Dit plan is juridisch vertaald in het bestemmingsplan. Tijdens de terinzagelegging van de ontwerpversie van het bestemmingsplan 'Middachtensingel - Kinderkamp' zijn drie zienswijzen ingediend. Dit is een beperkt aantal aangezien dit een ontwikkeling middenin de wijk betreft.

De drie zienswijzen komen van omwonenden die zich zorgen maken over de gevolgen van de nieuwbouw met betrekking tot onder andere bezonning, verkeers- en parkeeroverlast en verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze zienswijzen zijn bekeken en beantwoord in het zienswijzenrapport (zie bijlage 1 bij dit raadsvoorstel). De conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding geven om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De situatie in de wijk zal door de plannen veranderen maar dit zal niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden.

3.1 Grondexploitatie heeft nog een tekort van €170.000,- waarvoor dekking nodig is

Voorstel is om dit tekort te dekken uit de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkelingen (zie ook de paragraaf Financiën en de paragraaf Kanttekeningen en risico's) of de Algemene reserve.

4.1 Exploitatieplan is niet noodzakelijk

De gemeente Arnhem heeft de gronden met betrekking tot deze locaties volledig in eigendom. Daarom is een exploitatieplan niet noodzakelijk.

5.1 Een begrotingswijziging is noodzakelijk

Zie paragraaf Financiën en bijlage 3.



Kanttelingen en risico's

3.1 Bestemmingsreserve ruimtelijke plannen is nog niet door de raad vastgesteld

Vanwege de in het plangebied opgenomen opgave voor sociale woningbouw, het recentelijk vastgestelde bomenbeleid en de kosten m.b.t. de herinrichting van de openbare ruimte is er nog een tekort van circa € 170.000,- (eindwaarde). Dit tekort wordt gedekt via een bijdrage uit de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkelingen. Het instellen van deze bestemmingsreserve is nog niet door de raad vastgesteld. Indien dit (nog) niet gebeurd is het voorstel het tekort te dekken uit de algemene reserve.

Participatie

De gemeente heeft in samenwerking met de scholen op 27 maart 2019, 3 juni 2019 en 18 december 2019 inloopavonden georganiseerd voor omwonenden. De meeste vragen van omwonenden gingen over verkeer, zoals de nieuwe toegangsweg, parkeren en verkeersveiligheid. Ook is er gesproken met het bewonersoverleg Over het Lange Water en het wijkplatform Presikhaaf. Daarnaast zijn omwonenden geïnformeerd met diverse nieuwsbrieven. Ook over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is aan alle omwonenden een nieuwsbrief gestuurd.

Financiën

De gemeente Arnhem heeft de gronden met betrekking tot deze locaties volledig in eigendom. Voor de herontwikkeling van deze locatie dient de gemeente een grondexploitatie te voeren. Hierin zijn opgenomen de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de gemeentelijke plankosten en overige kosten. Deze kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte. Deze grondexploitatie wordt ingezet ten behoeve van de herhuisvesting van een aantal scholen en bijbehorende binnensportaccommodaties inclusief de herinrichting van de bijbehorende openbare ruimte. De vastgoedontwikkelingen zelf zijn grotendeels gefinancierd via het Meerjaren Investerings Plan (Onderwijs) en deels via Sport en maken als zodanig geen deel uit van de grondexploitatie.

Vanwege de in het plangebied opgenomen opgave voor sociale woningbouw, het recentelijk vastgestelde bomenbeleid en de kosten m.b.t. de herinrichting van de openbare ruimte is er nog een tekort van circa € 170.000,- (eind-waarde). Er is veel moeite gedaan om kosten te minimaliseren of om aanvullende dekking te vinden maar dat is uiteindelijk niet geheel gelukt. Dit tekort kan worden gedekt via een bijdrage uit de bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkelingen. Daarmee zou dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar zijn. Echter over het raadsvoorstel m.b.t. de oprichting van deze bestemmingsreserve is nog niet in de raad gestemd en is derhalve onzeker.

Daarom wordt de volgende dekking voorgesteld:

- indien de Raad heeft besloten tot instelling van de BR Ruimtelijke Ontwikkelingen: het tekort (170k) te dekken uit de BR Ruimtelijke Ontwikkelingen.
- Indien de Raad daarover (nog) geen besluit heeft genomen: het tekort (170k) te dekken uit de Algemene reserve. Indien de Raad later besluit tot de instelling van de BR Ruimtelijke Ontwikkelingen, zal dit bedrag (170k) alsnog ten laste van deze BR worden gebracht.



Deze grondexploitatie leidt tot onderstaande begrotingswijziging:

bedragen x € 1.000	Exploitatiebegroting	Begroting	Meerjarenraming					Totaal
		2020	2021	2022	2023	2024		
Programma	Lasten							
	<u>S11 Ruimtelijke ontwikkeling</u>							
	Grondexploitatie: boekwaarde, bouwrijp maken en plankosten	874	253	850	187	268	2.432	
	Tussentijdse administratieve verrekeningen:							
	Verrekening onderhanden werk (van/naar de balans)	-874	1.082	-692	581	-96	1	
Programma	Verrekening met voorziening grondexploitatie	154	3	3	3	-163	0	
		154	1.338	161	771	9	2.433	
	Baten							
	<u>S11 Ruimtelijke ontwikkeling</u>							
	Grondexploitatie: grondverkoop en overige baten	0	1.335	158	768	2	2.263	
		0	1.335	158	768	2	2.263	
	Exploitatieresultaat	-154	-3	-3	-3	-7	-170	
	Mutaties reserves							
	Toevoegingen	0	0	0	0	0		
	Onttrekkingen	154	3	3	3	7	170	
	154	3	3	3	7			
	Totaal Resultaat	0	0	0	0	0	0	

In bovenstaande begrotingswijziging worden de jaarlijkse lasten en baten van de grondexploitatie geraamd. Onder de lasten staan verder de tussentijdse administratieve verrekeningen:

- het jaarlijkse saldo het onderhanden werk wordt overgeboekt van de exploitatie naar de balans
- voor het geraamde tekort wordt een bedrag toegevoegd aan de voorziening grondexploitatie. Omdat dit tegen contante waarden gebeurt, wordt hier jaarlijks een rente aan toegevoegd. In het laatste jaar valt de voorziening weer vrij. Over de totale looptijd van het project zijn deze administratieve verrekeningen budget-neutraal.

Het exploitatieresultaat ad. €170.000,- wordt onttrokken aan de bestemmingsreserve ruimtelijke ontwikkelingen (het vereveningsfonds), dan wel uit de Algemene Reserve (afhankelijk van de besluitvorming over het vereveningsfonds).



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. De gemeente zorgt voor het bouw- en woonrijp maken van het plan en daarnaast voor de bouw van de nieuwe sporthal. De schoolbesturen Flores en SIMON Scholen zorgen voor de realisatie van het schoolgebouw. Voor de bouw van de appartementen gaat de gemeente nog op zoek naar een geschikte partij.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het gemeenteblad en de Staatscourant. De indieners van een zienswijze worden per brief geïnformeerd over de vaststelling.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1. Zienswijzenrapport
- Bijlage 2. GREX Presikhaaf Oost (geheim)
- Bijlage 3. Begrotingswijziging Presikhaaf Oost
- Tekst en verbeelding vast te stellen bestemmingsplan 'Middachtensingel - Kinderkamp' (inclusief bijlagen)



Besluit van

Zaaknummer

491439

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 september 2020, nummer: 491439;

Overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan 'Middachtensingel - Kinderkamp' ongewijzigd wordt vastgesteld;
- b. het bestemmingsplan 'Middachtensingel - Kinderkamp' een bouwplan toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
 1. de gemeente is eigenaar van de gronden binnen het plangebied;
 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 artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De bouw van twee basisscholen en een appartementencomplex juridisch mogelijk maken
2. Het bestemmingsplan 'Middachtensingel - Kinderkamp', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.942-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, (ongewijzigd) vast te stellen.
3. De grondexploitatie Presikhaaf-Oost vast te stellen en het tekort van €170.000,- te dekken uit de Bestemmingsreserve Ruimtelijke Ontwikkelingen of uit de Algemene reserve
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening
5. Akkoord te gaan met bijbehorende begrotingswijziging
6. Kennis te nemen van de geheime bijlage "Grondexploitatie Presikhaaf Oost" en tevens de oplegging van de geheimhoudingsplicht te bekrachtigen

De griffier,

De voorzitter,