



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

211767

Onderwerp: **Vaststellen bestemmingsplan 'Buitenplaats Koningsweg' en het beeldkwaliteitplan 'Buitenplaats Koningsweg'**

Voorstel

1. In te stemmen met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitenplaats Koningsweg' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.910.0301.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.
4. In te stemmen met het vaststellen van het beeldkwaliteitplan 'Buitenplaats Koningsweg' en het toevoegen als bijlage aan de welstandsnota.

Inleiding

Het project 'Buitenplaats Koningsweg' voorziet in het herontwikkelen van het voormalig militairterrein tot een culturele enclave op de Veluwe. Deze locatie wordt een locatie voor natuur, wonen, werken, horeca en verblijfsrecreatie en recreëren. Hierbij zullen de twee oorspronkelijke enclaves 'Zeven Provinciën' en 'Kamp Koningsweg Noord (KKN)' worden behouden en waar mogelijk hersteld worden. Deze enclaves zijn grotendeels Rijksmonumentaal en maken onderdeel uit van Fliegerhorst Deelen. Gebouwd door de Duitsers en een van de meest moderne vliegvelden van west Europa tijdens WOII.

De ontwikkeling is te verdelen in drie gebieden:

1. Het zuidelijke en middengedeelte van het KKN-terrein zal worden omgevormd tot een dynamisch woonwerkgebied (wonen, creatieve bedrijvigheid en horeca). De bestaande bebouwing zal hierbij grotendeels worden gehandhaafd. Daarnaast zullen er drie nieuwe woongebouwen aan de zijde van de Koningsweg worden gerealiseerd, op de plek waar vroeger drie tweelaagse legeringsgebouwen met kap hebben gestaan.
2. Het noordelijke gedeelte van het KKN-terrein, welke een latere uitbreiding van het complex betreft, zal een grote transformatie doormaken. De bestaande niet-monumentale bebouwing wordt grotendeels gesloopt en hekken worden verwijderd. Daarnaast wordt het terrein verder landschappelijk ingepast, waarmee een geleidelijke overgang naar de Veluwe ontstaat en het landgoedkarakter van vóór de Tweede Wereldoorlog gedeeltelijk zal worden hersteld. In dit bosrijk gebied worden elf recreatieve verblijfseenheden mogelijk gemaakt. Het gaat om unieke accommodaties (follies), waarbij aangesloten wordt op het thema camouflage passend bij de WO II-historie van de plek. De follies kunnen bijvoorbeeld opgaan in het bos (bijv. boomhut) of onder het maaiveld.



3. Het complex Zeven Provinciën betreft een door de Duitsers gebouwd 'nepdorp' uit WO II. De bebouwing ter plaatse bestaat uit Rijksmonumentale boerderijbunkers (tot boerderij vermomde bunkers) en enkele niet-monumentale barakken vanuit een latere periode. De barakken zullen worden gesloopt en de boerderijbunkers zullen worden opgeknapt en in gebruik worden genomen als woningen. Daarnaast worden er twee boerderijbunkers - welke reeds (deels) gesloopt zijn - teruggebouwd op de plek waar ze voorheen stonden. Deze boerderijbunkers worden gebouwd in de oorspronkelijke stijl en zullen tevens in gebruik worden genomen als woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitenplaats Koningsweg' heeft van vanaf dinsdag 28 november 2017 gedurende een termijn van 6 weken (tot en met maandag 8 januari 2018) ter inzage gelegen. Hierover bent u per raadsbrief geïnformeerd (d.d.: 16-11-2017). Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Voor de ontwikkeling van de Buitenplaats Koningsweg is eveneens een beeldkwaliteitplan opgesteld. De gemeenteraad moet het beeldkwaliteitplan vaststellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkelingen op Buitenplaats Koningsweg.

Beschikken over een beeldkwaliteitsplan voor Buitenplaats Koningsweg onderdeel van de Welstandsnota 2015 gemeente Arnhem, zodat het Team Welstand en Monumenten een toetsingsdocument heeft voor aanvragen voor omgevingsvergunningen. De algemene welstandscriteria zijn onvoldoende om de specifieke kwaliteiten van dit cultuurhistorisch waardevolle gebied te kunnen borgen.

Argumenten

1.1 Voormalig defensie terrein transformeren tot een locatie voor wonen, werken en recreëren.

Al jarenlang is op landelijk niveau sprake van het afstoten van militaire complexen door Defensie. Dit geldt ook voor Buitenplaats Koningsweg. Nadat de militaire functie was verdwenen heeft Defensie het terrein een aantal jaren geleden afgestoten. Met het vrijkomen van het terrein is tevens de noodzaak ontstaan voor het vinden van een passende vervolgfunctie voor het gebied. Immers zijn ter plaatse diverse gebouwen en voorzieningen aanwezig en zal het uitblijven van een vervolgfunctie leiden tot verpaupering van het terrein en de Rijksmonumenten, vanwege het feit dat niet meer geïnvesteerd zal worden in de onderhoud/beheer van de gebouwen en het buitenterrein.

Kondor Wessels projecten is de (nieuwe) eigenaar van dit terrein en heeft een passende invulling gevonden. Het doel is om het terrein te transformeren naar een culturele enclave op de Veluwe met een combinatie van wonen, werken en recreëren. Hierbij zullen de twee oorspronkelijke enclaves 'Zeven Provinciën' en 'Kamp Koningsweg Noord' worden behouden en waar mogelijk hersteld worden. Behoud van karakteristieke en monumentale gebouwen was bij planvorming uitgangspunt. Met het plan wordt bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen op een unieke locatie in het buitengebied van Arnhem. Daarnaast biedt het plan mogelijkheden ten aanzien van bedrijven in de creatieve sector, horeca (1 vestiging) en recreatie. Het plan draagt dan ook bij aan zowel de sociale, economische als culturele vitaliteit en brengt een vergroting van het recreatief toeristisch



product van Arnhem met zich mee. Dit op zowel gebied van kunst en cultuur als het WOII toerisme. Ook vanuit landschappelijk oogpunt is er sprake van een kwalitatieve verbetering. Ontsierende gebouwen worden gesloopt, uitheemse beplanting wordt verwijderd en de nieuwe functies worden op een adequate wijze landschappelijk ingepast. Hiermee worden de bestaande kwaliteiten van de locatie beter benut en verder vergroot alsmede de overgang tussen het terrein en het omliggende natuur verzacht. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat het herontwikkelingsproject in het geheel zorgt voor behoud van de specifieke waarden van het terrein en een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

1.2 Beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er in Arnhem nog voldoende behoefte is aan nieuwe woningen. In paragraaf 4.5.2 van de toelichting wordt hier uitgebreid op ingegaan. Een belangrijk deel van deze nieuwbouw is gewenst in het segment 'landelijk wonen' en dan specifiek op een locatie waar cultuur en natuur samenkomt. Het plan voorziet qua type, prijssegment en uitvoering in de nodige differentiatie, zo worden er appartementen gerealiseerd maar biedt het plan ook de mogelijkheid voor wonen in een voormalige boerderijbunker. De voorgenomen herontwikkeling draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen die aansluiten op de kwalitatieve behoefte (landelijk, op een natuurlijk en culturele locatie).

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitenplaats Koningsweg' heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er is draagvlak voor deze ontwikkeling.

1.4 Er is een ontheffing voor hogere waarde geluid verleend

De geluidbelasting overstijgt ter plaatse van 4 woningen de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawai. De maximale geluidbelasting bedraagt 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt daarmee niet overschreden. Er zijn bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk of wenselijk gebleken. In het Beleidsplan Geluid van de gemeente Arnhem is de locatie waar het plan wordt gerealiseerd getypeerd als laag dynamisch gebied met de functie Natuur. Voor de randen van het voorgenomen plan worden geluidniveaus nagestreefd tot maximaal klasse 'onrustig'. Deze klasse komt overeen met een maximale geluidbelasting van 53 dB. Met een maximale geluidbelasting van 51 dB is hieraan voldaan.

Het besluit voor het vaststellen van hogere waarden is op 10 januari 2018 genomen.

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.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan moet formele juridisch status hebben voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Cultuurhistorie.

De Buitenplaats Koningsweg is een bijzondere ontwikkeling. Het is een oude legerbasis die voor een groot deel is aangewezen als Rijksmonument. Daarnaast ligt het op een unieke locatie in het buitengebied. De ambitie is om een terrein te realiseren met hoge kwaliteit dat past bij de gewenste uitstraling van de voormalige legerbasis. Het wordt een groene enclave op de Veluwe waar mensen gaan wonen, werken, recreatief overnachten en waar culturele evenementen plaats gaan vinden. De beoogde kwaliteit van het gebied is beschreven in het beeldkwaliteitsplan 'Buitenplaats Koningsweg'. Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad, krijgt het beeldkwaliteitsplan een formele status voor het Team Welstand en Monumenten en kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan het Team en beoordeeld als een goed toetsingskader voor de toekomst. Het beeldkwaliteitsplan is bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Kanttelingen en risico's

Financiën

De gemeente heeft met de ontwikkelaar Kondor Wessels Projecten (KWP) afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat KWP een financiële bijdrage aan de gemeente voldoet ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. 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 vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) volgen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Hierdoor is de kans op beroep bij de ABRS klein.



Communicatie

Het concept-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening naar Provincie, Waterschap Rijn en IJssel en Defensie gestuurd. Het waterschap stemt in met de voorgenomen ontwikkeling en is akkoord met de vertaling in het bestemmingsplan. Zowel de Provincie als Defensie hadden opmerkingen op het concept-bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze opmerkingen is het concept-bestemmingsplan op diverse onderdelen aangepast. Beide partijen zullen op de hoogte worden gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het plan voor de herontwikkeling is twee keer gepresenteerd aan het Groenforum en Dorpsraad Schaarsbergen. De reactie van beide organisaties op de plannen zijn positief. Het concept-bestemmingsplan is aan beide partijen toegestuurd en hier is niet op gereageerd.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bestemmingsplan 'Buitenplaats Koningsweg' (inclusief bijlagen waaronder het Beeldkwaliteitplan)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

–



Besluit van

Zaaknummer

211767

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018, Cluster Vastgoed en gebiedsrealisatie nummer: 211767 ;

overwegende dat:

- a. tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitenplaats koningsweg' geen zienswijzen zijn ingediend en het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;
- b. het bestemmingsplan 'Buitenplaats Koningsweg' 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. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Buitenplaats Koningsweg', zoals dit plan is vevat in de verbeelding NL.IMRO.0202.910-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.
4. Vast te stellen het Beeldkwaliteitplan 'Buitenplaats Koningsweg' en dit Beeldkwaliteitplan toe te voegen als bijlage aan de welstandsnota 2015.

De griffier,

De voorzitter,