

Raadsvoorstel

Voor de gemeenteraadsvergadering d.d. 13 juli 2015

Documentnummer : 2015.0.053.562

Zaaknummer: 2015-02-00709

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Saksen Weimar fase 5 t/m 7'

Aan de gemeenteraad.

Arnhem, 9 juni 2015

VOORSTEL

1. AANLEIDING / PROBLEEMSTELLING

Na vertrek van Defensie is het gebied Saksen Weimar vrijgekomen voor een nieuwe invulling. Er is gekozen voor woningbouw. Om de laatste fases van deze herontwikkeling mogelijk te maken moet het onderhavig bestemmingsplan worden vastgesteld.

2. DOEL

Het juridisch mogelijk maken van de geplande woningbouw in het noordelijke deel van de locatie Saksen Weimar (fase 5 t/m 7).

3. ARGUMENTEN

Ligging

De nieuwe woonwijk Saksen Weimar ligt aan de noordrand van Arnhem en wordt begrensd door de Apeldoornseweg in het westen, een bestaande groenwal in het zuiden en de Monnikensteeg in het oosten. Aan de noordkant wordt Saksen Weimar ook begrensd door de Schelmseweg (N785). Voorliggend bestemmingsplan betreft het noordelijke deel van Saksen Weimar. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt aan de zuidzijde begrensd door fase 1 t/m 4 van deze woonwijk en betreft uitsluitend de laatste fases, fases 5 t/m 7, van Saksen Weimar.

Voorgeschiedenis

Het project Saksen Weimar moet gaan voorzien in de huisvesting van een brede afspiegeling van de Arnhemse bevolking. Een diversiteit aan huishoudensamenstellingen, leeftijdscategorieën en inkomensgroepen zullen hier een passende woning en woonomgeving vinden.

Voor de ontwikkeling van het terrein heeft de gemeente een ontwikkelcompetitie uitgeschreven.

Deze competitie is in 2006 gewonnen door de bouw- en vastgoedconcerns Westerbeek Vastgoed, Giesbers Groep en woningcorporatie Vivare en het stedenbouwkundig en landschaps-ontwerpbureau

Lubbers, met het plan "De Groene Treden". Onder meer ten behoeve van de realisering van deze ontwikkeling is in november 2009 het bestemmingsplan Saksen Weimar door de gemeenteraad vastgesteld.

De gevolgen van de kredietcrisis hebben echter een herijking van uitgangspunten noodzakelijk gemaakt. Voor de doorontwikkeling is in mei 2011 een realisatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar Groene Treden Ontwikkeling C.V. (een samenwerkingsverband tussen Giesbers Groep B.V. en Vivare Projecten B.V.). Hierin staat dat de gemeente meewerkt aan benodigde planologische maatregelen en maximaal 5 daarvan voor haar rekening neemt. Inmiddels is fase 1 van Saksen Weimar, met een combinatie van bestaande en nieuwe woon(werk)appartementen gebaseerd op het oorspronkelijke bestemmingsplan, gerealiseerd. Voor fase 2 en fase 3 en 4 samen zijn twee bestemmingsplannen vastgesteld.

Beschrijving plan

Het plan Saksen Weimar fases 5 t/m 7 bestaat uit de realisatie van gemiddeld 93 grondgebonden woningen. De stedenbouwkundige opzet in het plangebied sluit aan op de fases 2, 3 en 4. De zuid-noord gerichte groene as wordt in het plangebied voortgezet in noordelijke richting. De groene as wordt als een weg voor langzaam verkeer ingericht. Haaks op deze groene as worden de ontsluitingswegen voor de woningen gesitueerd. De woningen worden in oostelijke richting ontsloten op de Monnikensteeg. Aan de randen van het gebied blijven de bestaande afschermende groene zones behouden. De zone langs de Apeldoornseweg is daarbij versmald van 80 naar ongeveer 60 meter.

Het plan voorziet in drie zones die worden gescheiden door de ontsluitingswegen in oost-westelijke richting. Aan weerszijden van deze ontsluitingswegen zijn woningen beoogd. De woningen mogen op verschillende wijze worden gebouwd, zoals vrijstaand en aaneen gebouwd. Gestapelde woningen zijn echter niet toegestaan. De parkeergelegenheden van de woningen bevinden zich aan de voorzijde van de woningen.

Ten westen van de woningen, tussen de woningen en de Apeldoornseweg wordt een grondwal gerealiseerd, die landschappelijk wordt ingericht. Deze zal tevens fungeren als geluidswerende voorziening. In het plangebied zijn meerdere waterretentievoorzieningen beoogd om het hemelwater bij veel neerslag op te vangen.

Geluid

Saksen Weimar ligt tussen de Apeldoornseweg en de Monnikensteeg. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de wegen op de nieuwe woningen is hoger dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Voor de nieuwbouw zijn inmiddels hogere grenswaarden vastgesteld.

De geluidbelasting op de nieuwe woningen valt binnen de kaders van het gemeentelijk geluidsbeleid en de gemeentelijke Nota voor vaststelling van Hogere grenswaarden. Er zijn maatregelen genomen om de geluidbelasting te verminderen. Er ligt geluidluw asfalt op de Apeldoornseweg en wordt een afschermende grondwal langs de Apeldoornseweg gerealiseerd. Redelijkerwijs zijn geen extra doelmatige bron- en overdrachtsmaatregelen te nemen.

Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Saksen Weimar fase 5 t/m 7' heeft vanaf 12 maart 2015 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 29 gelijkluidende zienswijzen ingediend.

De indieners van de zienswijzen zijn nagenoeg geheel woonachtig in fase 1 en 2 van Saksen Weimar nabij de locatie van de geplande woontoren in fase 1.

De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op het gewijzigde woningbouwprogramma dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt en de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In het zienswijzenrapport worden de zienswijzen samengevat en is de reactie van de gemeente opgenomen. Conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding vormen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

4. FINANCIËN

In de grondexploitatie voor Saksen Weimar dekken de grondopbrengsten de gemeentelijke kosten. Tot de herijking van het woningbouwprogramma voor fase 5 t/m 7 kende de grondexploitatie een flinke winstverwachting. Door het geringere aantal woningen dat in de laatste fasen wordt gerealiseerd, bleken de grondopbrengsten met bijna 5 miljoen euro te dalen. De ontwikkeling is nog steeds financieel haalbaar, al is de winstpotentie van het project gedaald met 4,3 miljoen euro. Het besluit hierover is eind 2014 genomen en de raad is in december per brief geïnformeerd.

5. RISICO'S

De bouw van de woningen kan aanleiding geven tot het indienen van planschadeclaims, al worden deze niet voorzien. Op basis van de realisatieovereenkomst (artikel 30, lid 2) komt eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan voor rekening van de ontwikkelaar.

6. BURGERPARTICIPATIE / INSPRAAK

Het plan is in het kader van het 3.1.1. Bro overleg toegestuurd aan het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Het voornemen om voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan te wijzigen is gepubliceerd op de gemeentepagina en de gemeentelijke website. Ook de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Saksen Weimar fase 5 t/m7' is gepubliceerd en hiertegen konden zienswijzen worden ingediend. Bewoners van fase 1 t/m 4 zijn voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan geïnformeerd via de nieuwsbrief Saksen Weimar.

7. UITVOERING EN EVALUATIE

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.

Wij geven u in overweging bijgaand ontwerp-besluit vast te stellen.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

Bijlagen:

- Zienswijzenrapport
- Bestemmingsplan 'Saksen Weimar fase 5 t/m 7'
- Zienswijzen

Besluit van: 13 juli 2015

Documentnummer 2015.0.053.562

Zaaknummer 2015-02-00709

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 juni 2015, Cluster Beleid en regie nummer: 2015.0.053.560;

overwegende dat,

- a. in de periode van ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan 'Saksen Weimar fase 5 t/m 7' 29 (gelijkluidende) zienswijzen zijn ingediend;
- b. het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het kostenverhaal samenhangende 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:

R. Geerdink	Garde Jagers 10	6822 NB	Arnhem
S. Bonaris	Infanteriestraat 3	6822 NH	Arnhem
A. Chapman	Compagnieplaats 168	6822 NL	Arnhem
R. Dam	Garde Grenadiers 13	6822 NC	Arnhem
E.L.I. de Wijn	Infanteriestraat 3	6822 NH	Arnhem
A. Evers	Garde Jagers 16	6822 NB	Arnhem
N. Grimmelhuijsen	Compagnieplaats 167	6822 NK	Arnhem
A. Hulsebosch	Garde Jagers 18	6822 NB	Arnhem
M. Jacobs en S.van Sterkenburg	Garde Jagers 1	6822 NA	Arnhem
I. Koops en J.A. van Drunen	Garde Jagers 4	6822 NB	Arnhem
M. Jansen	Garde Jagers 2	6822 NB	Arnhem
J. Manders	Regiment Pioniers 3	6822 ND	Arnhem
K. Martens	Compagnieplaats 104	6822 NL	Arnhem
S. Nederlof	Compagnieplaats 102	6822 NL	Arnhem
J. Oppendijk van Veen	Compagnieplaats 168	6822 NL	Arnhem
D. Panduric	Garde jagers 16	6822 NB	Arnhem
W. Reitsma	Compagnieplaats 158	6822 NL	Arnhem
L. Rossenberg	Compagnieplaats 165	6822 NK	Arnhem
M. Scholing	Compagnieplaats 134	6822 NL	Arnhem
M.M. Scholten	Garde Grenadiers 9	6822 NC	Arnhem

S. Sterk	Garde Jagers 8	6822 NB	Arnhem
K. van Mensvoort	Compagnieplaats 106	6822 NL	Arnhem
A.G.M. Veneman en T.A.M.	Garde Grenadiers 5	6822 NC	Arnhem
Heuver	Garde Grenadiers 3	6822 NC	Arnhem
R. Verheij	Regiment Pioniers 3	6822 ND	Arnhem
M. Vlamings	Compagnieplaats 102	6822 NL	Arnhem
D. Volkers	Compagnieplaats 132	6822 NL	Arnhem
J.A. Voorthuis	Garde Grenadiers 7	6822 NC	Arnhem
J. Vorrink en L.E. Becker-Vorrink	Garde Grenadiers 3	6822 NC	Arnhem
R. Wolting			

geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Saksen Weimar fase 5 t/m 7', zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Saksen Weimar fase 5 t/m 7', zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.864-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
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,

