



Aan de gemeenteraad

Documentnummer **2016.0.055.732**

Zaaknummer **2015-10-01132**

ONDERWERP: Vaststellen bestemmingsplan 'Dr. Willem Dreessingel 96-110'

Voorstel

1. In te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Dr. Willem Dreessingel 96-110', zoals dit plan is vervat in verbeelding NL. IMRO.0202.871-0301.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

Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet in woningbouw ter plaatse van een braakliggend, driehoekig terrein aan de Dr. Willem Dreessingel in Rijkerswoerd. In 2014 is een ontwikkelingsvoorstel ingediend voor woningbouw op deze locatie. Aanpassing hiervan -naar aanleiding van een (stedenbouwkundige) beoordeling- heeft geleid tot een voorlopig bouwplan ten behoeve van de bouw van twaalf woningen. Dit bouwplan en de financiële afspraken hieromtrent zijn vastgelegd in een overeenkomst.

Het vigerende bestemmingsplan Arnhem Zuidoost biedt ter plaatse van het plangebied een woningbouwmogelijkheid voor de bouw van circa acht woningen, te situeren dwars over het terrein. Aansluitend is een bouwvlak ten behoeve van de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. De conform het ingediende bouwplan beoogde twaalf woningen zijn op andere wijze gesitueerd, waardoor het overeengekomen bouwplan binnen dit planologisch kader niet mogelijk is. Een nieuw bestemmingsplan dient dus te worden opgesteld.

Daarom is een bestemmingsplan voorbereid wat vanaf 18 februari 2016 gedurende zes weken in ontwerpversie ter inzage heeft gelegen. Uit twee informatieavonden en diverse (bestuurlijke) gesprekken met omwonenden is gebleken dat veel weerstand bestaat tegen de beoogde bebouwing van het terrein.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn vier zienswijzen ontvangen (waaronder overigens één positieve reactie).

Deze zijn beantwoord in het zienswijzenrapport 'Bestemmingsplan Dr. Willem Dreessingel 96-110' (bijlage 1 bij het raadsvoorstel). Als gevolg van de zienswijzen en toelichtend overleg hierover met de indieners ervan wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd te laten vaststellen.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van maximaal acht woningen op de locatie Dr. Willem Dreessingel 96-110.

Argumenten

1.1 De geldende planologische situatie biedt reeds een bouwmogelijkheid

Het vigerende bestemmingsplan Arnhem Zuidoost biedt ter plaatse van het plangebied een woningbouwmogelijkheid voor de bouw van circa acht woningen (zie afbeelding 1). Aansluitend is een bouwvlak ten behoeve van de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen.



Afbeelding 1: Vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 2: Luchtfoto bestaande situatie (speelveld)

Bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan in 2011 is, ondanks zienswijzen uit de buurt, door uw raad besloten de vigerende bestemming (inclusief dus de bestemming van de beschreven bouwmogelijkheden) vast te stellen. Dit in tegenstelling tot de wens van omwonenden om het terrein als speelveld te bestemmen. Deze wens kwam voort uit het intensief gebruik van het veld als speelveld (zie afbeelding 2).

1.2 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan heeft draagvlak

Het aangevraagde en overeengekomen bouwplan van twaalf woningen is binnen het geldende planologische regime niet mogelijk en hiervoor moet dus een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft begin 2016 in ontwerpversie gedurende zes weken ter inzage gelegen (zie afbeelding 3).

Naar aanleiding van de zienswijzen en gesprekken met de bewoners is een gewijzigd bouwplan opgesteld. Hierbij is het maximum aantal te realiseren woningen teruggebracht van twaalf naar acht (zie afbeelding 4). Dit heeft draagvlak bij alle partijen. Om deze uitkomst te kunnen realiseren wordt voorgesteld het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat er acht woningen gerealiseerd kunnen worden (zie ook de kanttekening). Dit voorstel is nu gereed voor vaststelling.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding ontwerp Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding gewijzigd vast te stellen

1.3 De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte

Het bestemmingsplan voorziet in maximaal acht woningen. Gelet op de ligging van het plangebied (in een bestaande woonwijk, nabij stedelijke voorzieningen) en het type te realiseren woningen (eengezinswoningen) voldoet het beoogde bouwplan aan de behoefte. De te realiseren woningen zijn bedoeld voor verschillende leeftijden en diverse (gezins)samenstellingen.

1.4 Gronduitgifte na bestemmingsplanwijziging

In 2014 is door een projectontwikkelaar (EFY Group) een ontwikkelingsvoorstel ingediend voor woningbouw ter plaatse van de Dr. Willem Dreessingel in Rijkerswoerd. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een getekende overeenkomst, waarin onder andere is opgenomen dat de gemeente de inspanningsplicht heeft om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde bouwrijpe grond te kunnen leveren ten behoeve van de bouw van twaalf woningen. Tevens is een bijbehorende verkoopprijs van de grond overeengekomen.

2.1 Exploitatieplan is niet verplicht

De te ontwikkelen locatie is in eigendom van de gemeente. De gemeentelijke kosten voor onder andere het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele planschade zijn verrekend met de grondprijs. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn vier zienswijzen ontvangen

Tijdens de terinzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen, waaronder overigens ook een positieve zienswijze, dus vóór bebouwing van het veld. Het zienswijzenrapport 'Bestemmingsplan Dr. Willem Dreessingel 96-110' (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) bevat een samenvatting en beantwoording hiervan.

In het kader van de planologische procedure is door omwonenden een belangengroep opgericht om te ageren tegen bouw mogelijkheden ter plaatse van het veld. Een zienswijze is namens deze groep ingediend. Daarnaast is ook door hen verzocht om een overleg ter bespreking van een alternatief plan bouwplan.

Op dit verzoek is ingegaan en het overleg heeft inmiddels plaatsgevonden. Het wijkteam Rijkerswoerd ('Van wijken weten') was hierbij ook aangesloten. De uitkomsten zijn verwerkt in de genoemde bijlage 1 bij het raadsvoorstel. Belangrijkste uitkomst is dat de belangengroep heeft aangegeven dat het liefst wordt gezien dat het veld onbebouwd blijft, maar dat indien dit niet mogelijk is, kan worden 'ingestemd' met een bouwmogelijkheid van acht woningen, gelegen parallel aan de Dr. Willem Dreessingel (lange zijde van het plangebied).

Dit voorstel kijkt hiermee dus af van de geldende bouwmogelijkheid voor acht woningen, waarvan het bouwvlak dwars over het veld is gelegen. Door de nieuwe woningbouw langs de bestaande straat te situeren in plaats van gebruikmaking van de vigerende bouwmogelijkheid krijgt het groene achterterrein bij de acht woningen meer gebruikswaarde. De afwijking van de vigerende bouwmogelijkheid wordt per saldo dan ook beoordeeld als een verbetering.

Het alternatieve voorstel is ook besproken met de voorstander van bouwen op het veld c.q. de indiener van de positieve zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan. Deze indiener heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de mogelijke aanpassing van het bouwplan. Vanuit het wijkteam is positief gereageerd om, gelet op de draagkracht van de aanpassing van het aantal woningen, de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Hiermee wordt op één onderdeel voorgesteld het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van de ontwerpversie, namelijk ten aanzien van de het aantal te realiseren woningen. Voor de exacte wijziging wordt verwezen naar het dictum van het raadsbesluit.

Financiën

In 2014 is de locatie Willem Dreessingel actief in de markt gebracht. Deze mutatie, het was een 'Niet In Exploitatie Genomen Grond (NIEGG)', is ook in de Financiële Jaarrapportage projecten 2015 opgenomen.

Met de vaststelling van de FJP2015 is ook de grondexploitatie voor de Willem Dreessingel vastgesteld. Gezien de wijzigingen in de BBV per 1 januari 2016 en het feit dat de ontwikkeling op de gronden aan de Willem Dreessingel in procedure is gebracht, is er voor gekozen om de grondexploitatie al vast te stellen, teneinde kosten te kunnen activeren.

Ingevolge de koopovereenkomst met de ontwikkelaar heeft de gemeente de inspanningsplicht om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde bouwrijpe grond te kunnen leveren. De betreffende ontwikkelaar heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de beoogde aanpassing van het bouwplan van twaalf naar acht woningen. De kosten en de eventuele planschadekosten ex. artikel 6.4a Wro zijn in de overeenkomst meegenomen.

Het financieel resultaat van de grondexploitatie wijzigt ook met het aanpassen van het bestemmingsplan. Het resultaat verslechtert met ca. € 100.000. Dit wordt met name veroorzaakt door minder grond uit te geven. Er is nog steeds sprake van een sluitende grondexploitatie.

Uitvoering

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage in het kader van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

In het kader van het (concept)ontwerpbestemmingsplan heeft tweemaal een informatieavond plaatsgevonden om omwonenden te informeren over de invulling van het veld. Tevens heeft vóórdat de bestemmingsplanprocedure is gestart, een aantal maal (bestuurlijk) overleg plaatsgevonden met een aantal omwonenden c.q. indieners van zienswijzen.

Publicatie van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant en in het digitaal gemeenteblad. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen. Tevens zijn omwonenden middels een van de genoemde informatieavonden op de hoogte gebracht van de start van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Vervolg

De indieners van een zienswijze zijn door middel van een brief op de hoogte gesteld van het voornemen tot vaststelling. De griffie zal de indieners van een zienswijze informeren over de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en uitnodigen deze behandeling bij te wonen. Na de vaststelling zullen de indieners van een zienswijzen wederom een brief krijgen om ze hierover te informeren.

De overige belanghebbenden worden na vaststelling geïnformeerd door een publicatie in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel en bijlage (zienswijzenrapport)
- Vast te stellen bestemmingsplan Dr. Willem Dreessingel 96-110 (inclusief bijlagen)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Ingediende zienswijzen

Besluit van

19 december 2016

Documentnummer

2016.0.055.732

Zaaknummer

2015-10-01132

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2016, Cluster Beleid en Regie nummer: 2016.0.055.731;

overwegende dat,

- 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 bekend gemaakt moet worden;
- 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;
- het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale of provinciale belangen;
- het bestemmingsplan 'Dr. Willem Dreessingel 96-110' een bouwplan toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
 1. het een ontwikkeling betreft die plaats vindt op gemeenteground, welke conform een overeenkomst wordt overgedragen aan de initiatiefnemer. 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;

gelet op het amendement "Niet hoger dan afgesproken" (16A54);

besluit:

1. in de zienswijze van
A. en M. Fraaije, Glenn Millerstraat 36, 6836 DW, Arnhem

geen redenen te vinden die leiden tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dr. Willem Dreessingel 96-110' in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage gelegen heeft op grond van artikel 3.8.Wro;

2. in de zienswijze van
H. Fremouw, Dr. Willem Dreessingel 133, 6836 CR Arnhem
R. de Ruiter, Glenn Millerstraat 50, 6836 DW, Arnhem
M. Muileman, Dr. Willem Dreessingel 135, 6836 CR, Arnhem

redenen te vinden zijn die leiden tot de vaststelling van het bestemmingsplan 'Dr. Willem Dreessingel 96-110' in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage gelegen heeft op grond van artikel 3.8.Wro

3. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Dr. Willem Dreessingel 96-110', zoals dit plan is vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.871-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:

Ten aanzien van de regels:

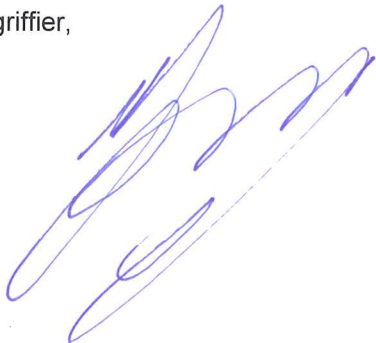
- Artikel 5.2 onder a. komt te luiden: Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden mogen, met inachtneming van de aangegeven maximum bouwhoogten, het maximum aantal wooneenheden en het bepaalde onder b., uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbebouwing, bijbehorende bouwwerken en andere binnen de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- Artikel 11 gaat luiden: Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Dr. Willem Dreessingel 96-110.
- Artikel 9, Lid 1 komt te vervallen en van de overige leden van dit artikel wordt de nummering aangepast.

Ten aanzien van de verbeelding:

- De bestemming Wonen is deels gewijzigd in de bestemming Groen (in relatie tot het noordelijk gelegen bouwvlak);
- De maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is gewijzigd in 8.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,



De voorzitter,

