



Aan de gemeenteraad

Documentnummer 2016.0.031.999

Zaaknummer 2016-03-01269

ONDERWERP: Vaststellen bestemmingsplan 'HKA'

Voorstel

1. In te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'HKA' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.879-0301.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.

Inleiding

Op het HKA-terrein zijn in de huidige situatie een drietal gebouwen aanwezig, te weten een schoolgebouw (voormalige Sint Annaschool), het voormalige HKA-gebouw (Hogeschool voor de Kunsten Arnhem) en een stadsboerderij (Nijhoffstraat 40a). De gebouwen binnen het plangebied hebben hun functie verloren en staan grotendeels leeg. De overige gronden zijn ingericht met verharding (o.a. speelplaats en parkeerterreinen) en groenvoorzieningen. De gemeente heeft onlangs het terrein (na een verkoop onder voorwaarden) verkocht aan Tya Horn bv. Dit bedrijf heeft plannen om het terrein te herontwikkelen.

Initiatiefnemer is voornemens:

- het schoolgebouw te slopen en ter plaatse een appartementengebouw te realiseren bestaande uit drie bouwlagen met in totaal 12 (zorg)appartementen;
- het voormalig HKA-gebouw te verbouwen ten behoeve van het wonen. Er komen vijf herenhuizen, vier kleinere woningen en drie appartementen in het van buiten geheel te renoveren gebouw.
- het bestaande bouwblok aan de Hommelseweg stedenbouwkundig af te ronden door het realiseren van zes grondgebonden woningen.
- de ontsluiting van het gebied (tweede entree Hommelseweg) te herinrichten evenals het buitenterrein.

Het bestaande boerderijtje (Nijhoffstraat 40a), gelegen achter de woningen aan de Nijhoffstraat, wordt verkocht en herbestemd tot wonen (maximaal 1 woning).

Het geldende bestemmingsplan laat bovenstaande ontwikkelingen niet toe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juridisch planologisch kader voor de hiervoor genoemde ontwikkelingen.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'HKA' heeft vanaf 7 april 2016 zes weken ter inzage gelegen (zie raadsbrief van 29 maart 2016). Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend, welke beiden door meerdere personen zijn ondertekend. Eén onderdeel van de zienswijzen geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen (zie de kanttekening onder 1.1 en het dictum van het raadsbesluit).

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het HKA-terrein tot woonlocatie.

Argumenten

1.1 De geldende planologische situatie biedt reeds een bouwmogelijkheid

Op de te ontwikkelen HKA-locatie stonden eerder een tweetal scholen. Dit gebruik is enkele jaren geleden beëindigd en de bebouwing heeft tijdelijk een andere functie gekregen.

Het HKA-terrein is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Klarendal - Sint Marten 2012" en bestemt als 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies zoals onderwijs en zaalsport, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies en dienstwoningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij geldt dat het maximum bebouwingspercentage niet meer dan 60% mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 12 meter. In voorliggend geval is het volledige bestemmingsvlak voorzien van een bouwvlak, inhoudende dat bebouwing - wat betreft situering - binnen het gehele bestemmingsvlak is toegestaan.

In het bestemmingsplan 'HKA' zijn de bebouwingsmogelijkheden flink beperkt en zijn nog uitsluitend woningen toegestaan.

1.2 Verbetering ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied (HKA-terrein) is verstopt binnen de contouren van een rommelig stedenbouwkundig blok. Het blok was tot aan de oorlog redelijk afgebouwd maar in de oorlog is er een deel beschadigd geraakt, gesloopt en daarna nooit hersteld. Binnen het plangebied zijn een drietal gebouwen, alsmede nog enkele betonnen bergingen en een nutsvoorziening. Vanwege het feit dat de gebouwen grotendeels leegstaan en er sprake is van achterstallig beheer en onderhoud oogt het plangebied verwilderd en verpauperd.



Aan de Hommelseweg zijn 6 nieuwe woningen geprojecteerd. Ze sluiten de wand waardoor weer sprake is van een nagenoeg volledig gesloten bouwblok. De woningen bestaan uit twee lagen plus kap en sluiten aan bij de bestaande bebouwingstypologie van deze straat. Het voormalig schoolgebouw in de noordwesthoek blijft gehandhaafd en wordt getransformeerd naar 12 woningen. Het zuidelijk gelegen voormalige basisschool uit de jaren 50 wordt afgebroken, waarna een appartementengebouw wordt gerealiseerd met 12 woon(zorg)eenheden. Tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing aan deze weg komt een verkeersontsluiting ten behoeve van auto en langzaamverkeer. Het groen ingerichte binnenterrein vormt de centrale groene plein in het gebied. Op het binnenterrein ligt het HKA gebouw circa 4 meter hoger aan het centrale groen. Het parkeren is doordat het aan de voet van het groen ligt en het groen op de helling ligt, ongeschikt aan het beeld.



Door:

- het plegen van vervangende nieuwbouw ter plaatse van het schoolgebouw;
- het opknappen en verbouwen van het behoudenswaardige HKA-gebouw;
- het behouden van de stadsboerderij;
- het stedenbouwkundig afronden van het bouwblok aan de Hommelseweg; en
- het herinrichten van het binnenterrein waarbij de waardevolle oprijlaan naar het HKA-gebouw wordt gehandhaafd en het groene karakter wordt versterkt;
- het op eigen terrein parkeren van alle toegevoegde woningen;

wordt er een forse kwaliteitsimpuls aan het gebied gegeven.

1.3 Beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte

Kwantitatieve opgave

In de Arnhemse Woonprincipes 2025 is aangegeven dat op basis van de Socrates analyse regionale woningmarkt Stadsregio Arnhem Nijmegen uit 2014 tot 2025 een woningbouwbehoefte is van 7900. Bovendien blijkt uit de prognoses dat er in de Subregio Arnhem nog steeds sprake is van een doorgaande huishoudensgroei tot 2030. Het rapport geeft het volgende aan. De prognoses wijzen op een doorgaande huishoudensgroei in Arnhem en omgeving tot 2030. Er is een behoorlijke vraag en er is ruimte om ook plannen uit de zachte planvoorraad in ontwikkeling te nemen. In cijfers voor de periode 2014 - 2024 is een geprognostiseerde behoefte aan 7.900 woningen, waarvan 905 woningen gerealiseerd in 2014 en 2015 en 6995 woningen nog moeten worden gerealiseerd. Met het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt hier in beperkte mate (30 nieuwe woningen plus herbestemming boerderij) aan bijgedragen.

Kwalitatieve opgave

Vanuit de wijk St. Marten trekken mensen weg vanwege het ontbreken van de juiste woning. Hierbij gaat het met name om gezinnen en ouderen. Een groot deel van de woningen in de wijk zijn kleine, goedkope boven- en benedenwoningen. Dit plan voorziet in diverse woningen in verschillende prijsklassen en voor diverse doelgroepen; de appartementen en kleine woningen zijn geschikt voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, de herenhuizen zijn geschikt voor gezinnen en de (zorg)appartementen zijn vooral geschikt voor 75+/-zorgbehoevenden. Dergelijke woningen zijn op dit moment in de wijk Sint Marten onvoldoende aanwezig/beschikbaar en met het plan wordt dan ook de nodige variatie in de woningvoorraad van deze wijk gebracht. Resumerend wordt dan ook gesteld dat met het plan wordt voorzien in de

kwalitatieve behoefte en voorkomen wordt dat bewoners ongewild de wijk moeten verlaten vanwege ongeschikte huisvestingsmogelijkheden.

1.4 Uitvoering geven aan onze afspraken bij de verkoop van het HKA- terrein

In 2014 heeft het college opdracht gegeven de verkoop onder voorwaarden van het HKA terrein te organiseren. Dit bestemmingsplan werkt de plannen van de winnende ontwikkelaar uit. De terreinen zijn inmiddels verkocht en de gemeente heeft de inspanningsplicht voor de totstandkoming van het bestemmingsplan op zich genomen.

2.1 Exploitatieplan is niet noodzakelijk

Het HKA-terrein was eigendom van de gemeente en is verkocht aan de ontwikkelaar. De gemeentelijke kosten voor o.a. het opstellen van het bestemmingsplan zijn verrekend met de grondprijs. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan 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.

Kanttekeningen

1.1 Er zijn twee zienswijzen ontvangen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'HKA' heeft vanaf 7 april 2016 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend, welke beiden door meerdere personen zijn ondertekend. In de zienswijzennota (bijlage bij het raadsvoorstel) zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De conclusie is dat één onderdeel van de zienswijzen aanleiding heeft gevormd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hieronder worden de beide zienswijzen kort toegelicht.

De eerste zienswijze is ingediend door een aantal bewoners van de Nijhoffstraat en heeft betrekking op de maatvoering en situering van de beoogde appartementen achter de woningen aan de Nijhoffstraat. Op één onderdeel geeft deze zienswijze aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het betreft de wijze waarop de maximale bouwhoogte van het appartementengebouw is aangegeven. In plaats van het koppelen van de bouwhoogte aan het peil is ervoor gekozen om het te koppelen aan het NAP. Dit geeft richting de bewoners van de woningen aan de Nijhoffstraat meer duidelijkheid en zekerheid, dit vooral gelet op de ter plaatse voorkomende hoogteverschillen. Als gevolg van deze wijziging is ook de afwijkingsbevoegdheid (10%-regeling) opgenomen in artikel 10.1 onder a van de regels aangepast. Dit ter voorkoming van onduidelijkheden bij het toepassen van deze bevoegdheid bij een bouwhoogte op basis van het NAP. De overige onderdelen van deze zienswijze geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

De tweede zienswijze is ondertekend door diverse bewoners uit Sint Marten en heeft betrekking op de parkeersituatie. Zij zijn van mening dat openbare parkeerplaatsen verdwijnen en dat dit de druk op de bestaande parkeerplaatsen in de wijk vergroot. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het vervallen van deze parkeerterreinen wordt in beginsel niet gezien als het verdwijnen van openbare parkeerplaatsen. Het zijn parkeerplaatsen die waren gelegen op het HKA-terrein en daar in eerste instantie voor gebruikt en bedoeld waren. De parkeerplaatsen aan de Hommelseweg werden ook gebruikt door de bewoners. Als alternatief wordt opgemerkt dat zich langs de noordzijde van de Agnietenstraat voldoende openbare parkeerplaatsen bevinden. Dit is zeer nabij de parkeerplaatsen die vervallen. Geconstateerd is dat van deze parkeerplaatsen nagenoeg geen gebruik wordt gemaakt, dit naar verwachting hoofdzakelijk vanwege het feit dat op dit moment niet voldoende duidelijk is dat ter plaatse geparkeerd mag worden. Op dit moment wordt bekeken op welke wijze dit toegestane gebruik beter kenbaar kan worden gemaakt.

Financiën

Deze locatie betreft een reeds vastgestelde, financieel sluitende, grondexploitatie.

Ingevolge de koopovereenkomst heeft de gemeente de inspanningsplicht om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde bouwrijpe grond te kunnen leveren. Mocht de planologische procedure niet leiden tot een onherroepelijk bestemmingsplan dan kan de overeenkomst worden ontbonden. De reeds gemaakte kosten zijn verrekend met de grondprijs.

In de koopovereenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de koper. Met de koper is hiervoor een aparte planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd.

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 volgen.

Communicatie

Het concept-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro naar Waterschap Rijn en IJssel toegezonden. Het waterschap is akkoord met het bestemmingsplan.

Op 26 januari heeft er een informatieve bijeenkomst plaatsgevonden. De omwonenden zijn hier per brief over geïnformeerd. Tijdens deze avond zijn de plannen voor het terrein en te volgen bestemmingsplanprocedure aan de orde geweest.

Publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website. Daarnaast is het persbericht over de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan ook op de gemeentepagina en de website geplaatst en getwitterd. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen.

Vervolg

De indieners van een zienswijze worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van het voornemen tot vaststelling. De griffie zal de indieners van een zienswijzen 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, in het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadvoorstel en bijlage (zienswijzenrapport)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan 'HKA' (incl. bijlagen)
- Ingediende zienswijzen

Besluit van

18 juli 2016

Documentnummer

2016.0.031.999

Zaaknummer

2015-10-00776

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2016, Cluster Beleid en regie , nummer: 2016.0.031.995;

overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, 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. gedeputeerde staten en de inspecteur op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- d. het bestemmingsplan 'HKA' een bouwplan toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
 1. het een ontwikkeling van de gemeente betreft die plaats vindt op gemeenteground. Kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd;
 2. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4^e en c.5^e 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 en artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. in de zienswijze van een aantal bewoners van de Nijhoffstraat:

- M. Verhagen	Nijhoffstraat 34	6821BM	Arnhem
- M.P. Donkers	Nijhoffstraat 32	6821BM	Arnhem
- J.A.C. Dauwerse	Hammar skjoldpark 9	6671BN	Zetten
- J. Vermeulen	Nijhoffstraat 32	6821BM	Arnhem
- C.G. van de Pas	Nijhoffstraat 28	6821BM	Arnhem
- G.C.H. Holdijk	Nijhoffstraat 24	6821BM	Arnhem
- R. Meijerink	Nijhoffstraat 20	6821BM	Arnhem
- J.K. Veldink	Nijhoffstraat 16	6821BM	Arnhem
- E.K. van den Brink	Nijhoffstraat 24	6821BM	Arnhem
- K. van Groningen	Nijhoffstraat 20	6821BM	Arnhem
- J.P. Zwaan	Vispoortplein 11	7201ET	Zutphen

redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'HKA' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

2. in de zienswijze van diverse bewoners uit Sint Marten Sonsbeekkwartier:

- T. Vermeer	Sloetstraat 37	6821CN	Arnhem
- W. van den Berg	Sloetstraat 37	6821CN	Arnhem
- I. van Dulmen	Nijhoffstraat 48	6821BM	Arnhem
- J. van Dulmen-Boekhout	Nijhoffstraat 48	6821BM	Arnhem
- R.H. Stevens	Nijhoffstraat 21	6821BG	Arnhem
- A. Knippertz	Nijhoffstraat 15	6821BG	Arnhem
- F. Braun	Nijhoffstraat 11	6821BG	Arnhem
- N. Greidanus	Nijhoffstraat 5	6821BG	Arnhem
- A. Verhoeven	Nijhoffstraat 1	6821BG	Arnhem
- H. Bekelaar	Hommelsestraat 73	6821LC	Arnhem
- R. Horst	Hommelsestraat 69	6821LC	Arnhem
- L. Douma	Hommelsestraat 81	6821LC	Arnhem
- J. Triemstra	Hommelsestraat 97	6821LC	Arnhem
- M. Zeegers	Apeldoornseweg 22	6814BK	Arnhem
- M. Floor	Staringplein 23	6821DT	Arnhem
- J. Huinink	Jacob Cremerstraat 61	6821DC	Arnhem
- M.J. Vermeulen	St. Peterslaan 4	6821HH	Arnhem
- M. Wilderom	Sonsbeeksingel 60	6821AB	Arnhem
- W. ten Veen	Graaf Lodewijkstraat 130	6821EH	Arnhem
- B. Berendsen	Nijhoffstraat 93	6821BJ	Arnhem
- L.H. Kamphuis	Sloetstraat 64	6821CW	Arnhem
- C. Dorrepaal	Marten van Rossemstraat 106	6821BE	Arnhem
- O. Jansen	Akkerstraat 44	6822AL	Arnhem
- T. van de Braak	Sloetstraat 39	6821CN	Arnhem
- D. de Vries	Sloetstraat 33	6821CN	Arnhem
- T. de Ruiters	Sloetstraat 22	6821CV	Arnhem
- R. Marris	Sloetstraat 33	6821CN	Arnhem
- H. Steensma	Nijhoffstraat 89	6821BJ	Arnhem
- P. Kanser	Sloetstraat 77	6821CP	Arnhem
- P. van den Berg	Staringstraat 67	6821DN	Arnhem
- N. Kater	Staringstraat 69	6821DN	Arnhem
- N. Kelderman	Sloetstraat 21	6821CN	Arnhem
- M. Beers	Sloetstraat 21	6821CN	Arnhem
- A. Abisoye	Sloetstraat 25	6821CN	Arnhem
- S. Zuurdeeg	Sloetstraat 25	6821CN	Arnhem
- G. Janssen	Nijhoffstraat 17	6821BG	Arnhem
- M.W.P. Truijten	Nijhoffstraat 46a	6821BM	Arnhem
- J. Trispel	Nijhoffstraat 46a	6821BM	Arnhem
- R.E. Kinkelaar	Nijhoffstraat 55	6821BH	Arnhem
- D. Reijmer	Nijhoffstraat 44a	6821BM	Arnhem
- N. Scholten	Nijhoffstraat 44a	6821BM	Arnhem
- I. Hendriks	Nijhoffstraat 44	6821BM	Arnhem
- J. Peters	Nijhoffstraat 44	6821BM	Arnhem
- H. van de Grift	Hommelseweg 81	6821 LC	Arnhem

geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'HKA' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

3. vast te stellen het bestemmingsplan 'HKA', zoals dit is vervat in planverbeelding NL.IMRO.0202.879-0301, 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:

a. Aan lid 6.2 (bouwregels) wordt de volgende bepaling toegevoegd .

c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - N.A.P.' wordt de bouwhoogte gemeten vanaf N.A.P.

b. In 'Artikel 10 Algemene afwijkingsregels' komt lid 1. als volgt te luiden:

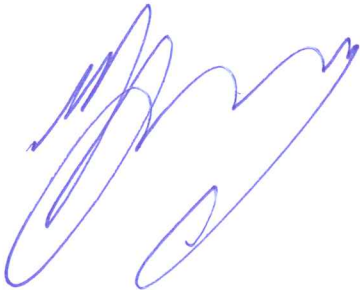
de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximumbouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en in geval van een maximumbouwhoogte op basis van NAP de afwijking niet meer dan 1 meter bedraagt;

Ten aanzien van de plankkaart:

De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - N.A.P.' is opgenomen ter plaatse van het bouwvlak van het toekomstige appartementengebouw en de maximumbouwhoogte van dit bouwvlak is gewijzigd van 10 meter door 38,5 meter (deze hoogte is ten opzichte van N.A.P.).

4. geen exploitatieplan als vervat in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
5. te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

De griffier,



De voorzitter,

