



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

105547

2016-09-00787

ONDERWERP: Vast te stellen bestemmingsplan 'Malburgen Ww4'

Voorstel

1. In te stemmen met het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Malburgen Ww4' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.883-0301.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

Ww4 is één van de projecten uit het Ontwikkelingsplan Malburgen. Op deze woningbouwlocatie zijn aan de Zonnedaauweg en Helmkruidstraat rijtjeswoningen voorzien en voorheen aan het Blauwgraspad vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de onbebouwde percelen gesitueerd aan het Blauwgraspad. Voorheen waren hier in totaal 20 woningen beoogd in de vorm van 10 vrijstaande en 10 twee-onder-één kapwoningen. Het ontbreken van vraag vanuit de markt de afgelopen jaren is aanleiding voor het wijzigen van het woningtype. De vrijstaande woningen worden vervangen door in totaal 24 rijwoningen. De twee-onder-één kapwoningen zullen wel worden gebouwd, echter zal de situering van deze woningen worden aangepast zodat er sprake zal zijn van een goede stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de hiervoor genoemde ontwikkeling te realiseren, aangezien daarin de verkaveling uit het toenmalige stedenbouwkundig plan met twee-onder-één kap en vrijstaande woningen exacte zijn bestemd. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.



Afb. 1. Ligging plangebied

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Malburgen Ww4' heeft vanaf 30 september 2016 t/m 10 november 2016 ter inzage gelegen. U bent hierover met een raadsinformatiebrief (d.d.: 27 september 2016) geïnformeerd. Tijdens de terinzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze door 27 bewoners is ondertekend. De bewoners van de bestaande woningen hebben moeite met de nieuwe stedenbouwkundige invulling. Zij hebben hun woning gekocht met het idee dat hier vrijstaande en twee-onder-één-kap koopwoningen gerealiseerd zouden worden. Door de gewijzigde plannen komen er meer rijwoningen en huur- in plaats van koopwoningen en daar kunnen zij zich niet in vinden. De gemeente vindt het belangrijk dat de wijk wordt afgebouwd en luxe huurwoningen worden gebouwd. Hier is vraag naar en ook deze woningen vergroten de diversiteit van Malburgen. Het voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd te laten vaststellen.

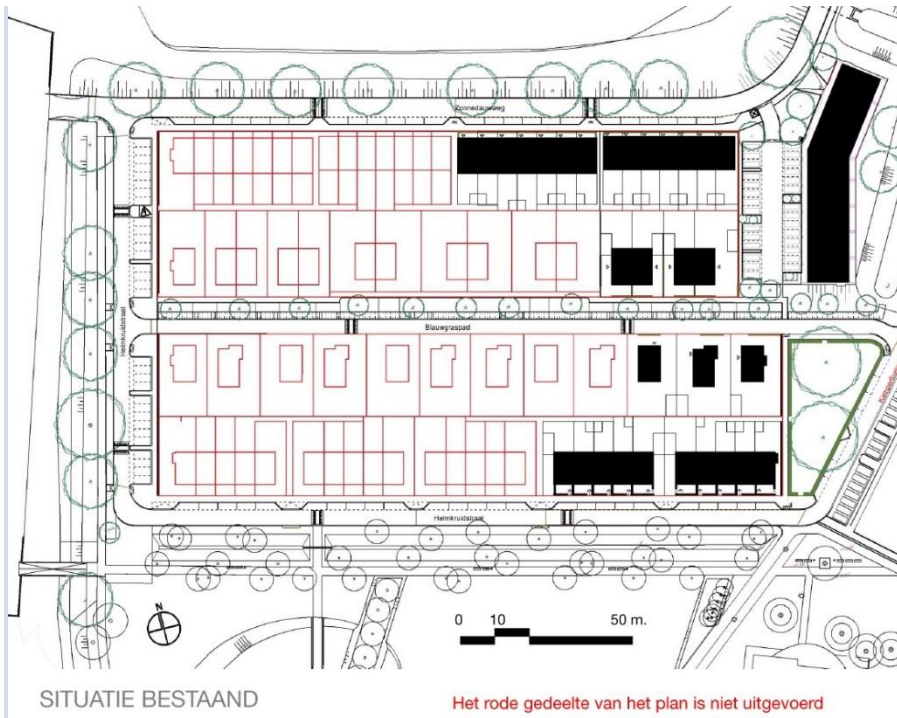
Beoogd effect

Het bieden van een planologisch kader voor de verdere ontwikkeling van het Malburgen Ww4.

Argumenten

1.1 Aanpassing van de plannen voor Ww4 (Het Nieuwe A) zorgt ervoor dat de wijk kan worden afgebouwd met woningen waar vraag naar is.

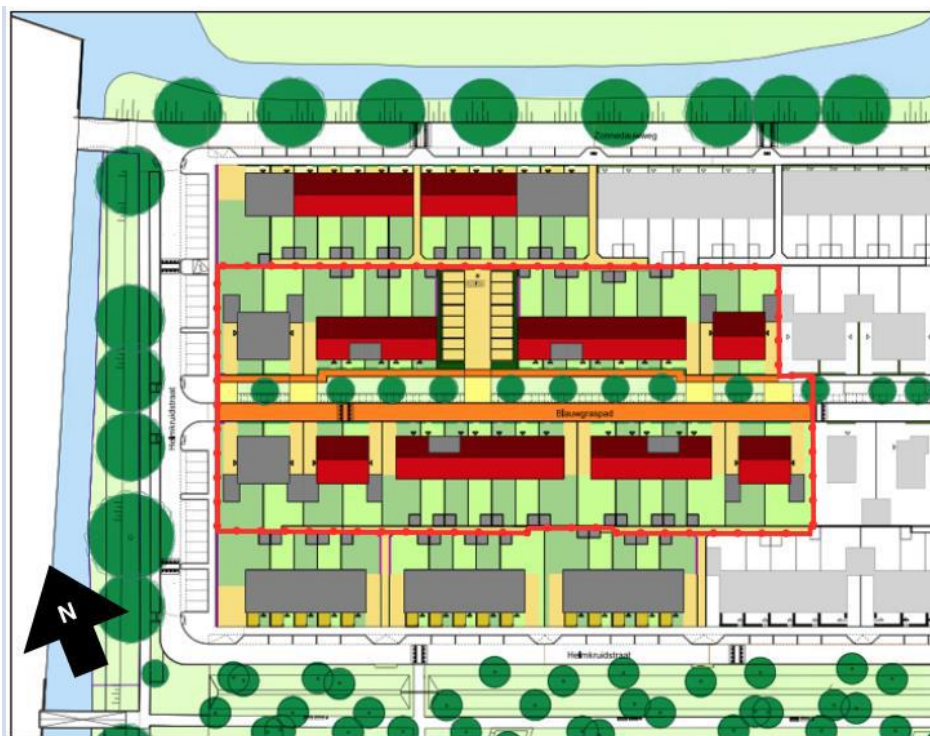
Er is geconstateerd dat in deze buurt vanuit de markt niet of nauwelijks vraag is naar woningen met een hoog prijspeil (vrijstaande woningen). Daarom worden de 10 vrijstaande woningen vervangen door 24 rijwoningen. De 10 twee-onder-één-kap woningen worden wel gerealiseerd, maar vanwege de aangepaste stedenbouwkundige opzet wordt de situering van deze woningen gewijzigd.



Afb. 2. Stedenbouwkundig plan uit 2011 met in rood het deel van het plan dat nog niet is gerealiseerd (Bron: DAT Architecten)

Het stedenbouwkundig ontwerp heeft tot doel om te komen tot een eenduidige en samenhangende structuur van bebouwing in dit deel van de wijk Malburgen. De hoofdopzet blijft ongewijzigd. De rijwoningen worden in een viertal blokken centraal in het plangebied gerealiseerd, met aan weerszijden de twee-onder-één-kap woningen. Alle woningen worden met de voorgevels naar het Blauwgraspad gericht, waarbij aan beide zijden van de weg sprake is van gelijke rooilijnen. Door de woningen met de voorzijde te richten op de openbare ruimte worden 'achterkant' situaties zoveel mogelijk vermeden. De architectuur van de nieuwe woningen sluit aan op de architectuur van de reeds gerealiseerde woningen, maar is geen exacte kopie hiervan. Het materiaal- en kleurgebruik zal, zonder exact hetzelfde te zijn, aansluiting zoeken bij de gerealiseerde woningen.

Door de aangepaste stedenbouwkundige opzet ontstaat een financieel haalbaar plan waardoor dit deel van de wijk kan worden afgebouwd. Dat is belangrijk voor de ruimtelijke uitstraling van de wijk en voor zekerheid voor de bestaande bewoners.



Afb. 3. Stedenbouwkundig ontwerp 2016 (Bron: DAT Architecten)

1.2 Beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er in Arnhem nog behoefte is aan nieuwe woningen. In paragraaf 4.5 van de toelichting en in het zienswijzenrapport (bijlage bij het raadsvoorstel) wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Het oorspronkelijke plan voor dit deel van Ww4 ging uit van het realiseren van twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen in het plangebied. Geconstateerd is dat de vraag vooral ten aanzien van vrijstaande woningen (hoog prijspeil) uitblijft. Daarentegen is de vraag naar rijwoningen in de particuliere huursector juist hoog en zijn dergelijke woningen nauwelijks in de wijk beschikbaar. Dit plan voorziet in twee woningtypen zowel in de huur- als koopsector geschikt voor verschillende huishoudenssamenstellingen uit diverse leeftijdsgroepen.

Het segment van de twee-onder-één-kap woningen is gewenst om meer variatie aan de woningvoorraad van deze wijk toe te voegen. Daarnaast wordt met het realiseren van de rijwoningen in het luxe huursegment (geliberaliseerde huur) voorzien in de vraag vanuit de markt.

2.1 Exploitatieplan is niet noodzakelijk

De gemeente heeft met Volkshuisvesting 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.

Kanttekeningen

2.1 Draagvlak

Er is aan het Blauwgraspad een aantal vrijstaande en twee-onder-één kap woningen gebouwd en verkocht. De bewoners van deze woningen hebben moeite met de nieuwe stedenbouwkundige invulling. Zij hebben hun woning gekocht met het idee dat hier vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in het de koopsector gerealiseerd zouden worden. Door de gewijzigde plannen komen er meer rijwoningen en huur- in plaats van koopwoningen. Dit heeft geleid tot zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan en mogelijk claims voor planschade.

Volkshuisvesting is al gedurende een lange periode met deze bewoners in gesprek. Naar aanleiding van de gesprekken is het stedenbouwkundig plan op diverse punten aangepast (bijvoorbeeld minder woningen en behoud van meerdere koopwoningen). Dat heeft de teleurstelling van de huidige bewoners over de wijziging van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan niet weg kunnen nemen. Dit blijkt ook uit het aantal zienswijzen. De gemeente heeft begrip voor de bezwaren van de bewoners maar vindt het erg belangrijk dat deze wijk wordt afgebouwd. Daar hoort een programma bij waar vraag naar is. Er is veel vraag in Arnhem naar luxe huurwoningen en deze locatie past goed bij deze vraag. Daarom is het voorstel om het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen niet te wijzigen. De toelichting wordt wel op een aantal plaatsen aangepast (o.a. aangepast akoestisch onderzoek bijgevoegd) maar de toelichting is geen onderdeel van het juridisch deel van het bestemmingsplan.

Eventuele planschade komt ten laste van Volkshuisvesting.

Financiën

De gemeente heeft met Volkshuisvesting afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat Volkshuisvesting 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 zes weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen.

Communicatie

In het voortraject heeft Volkshuisvesting een aantal keer tijdens de vergadering van het Wijkplatform West overlegd met het Wijkplatform en de bewoners van de bestaande woningen over de gewijzigde stedenbouwkundige opzet.

Het concept-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening naar het Waterschap Rijn en IJssel gezonden. Het waterschap stemt in met de voorgenomen ontwikkeling en is akkoord met de vertaling daarvan in het bestemmingsplan.

Publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website. Tijdens de terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen. Zoals reeds aangegeven in de inleiding zijn er gedurende de termijn vier zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze door 27 bewoners is ondertekend.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is op 13 oktober 2016 samen met Volkshuisvesting een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. Omwonenden waren per brief voor deze avond uitgenodigd. Tijdens deze avond zijn de laatste plannen voor deze locatie en de bijbehorende bestemmingsplanwijziging toegelicht. De opkomst tijdens de informatieavond was groot en de direct omwonenden zijn (zoals ook blijkt uit de zienswijzen) kritisch op de wijziging van de plannen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

Zienswijzenrapport (bijlage bij dit voorstel)

Bestemmingsplan 'Malburgen Ww4' (tekst, verbeelding en bijlagen)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Besluit van

30 januari 2017

Zaaknummer

105547

2016-09-00787

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 januari 2017, Cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed, nummer: 105547
overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan 'Malburgen Ww4' een bouwplan toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
1. het een ontwikkeling betreft die plaats vindt op gemeentegrond. 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.
 4. dat het vaststellen van een exploitatieplan gelet op bovenstaande 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 zienswijzen van:

De heer Van Bruggen

Arnhem

H.R. Fu en S.L. Fu-Lin

Arnhem

Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer N. Ebbers en mevrouw N. Melnikova

Apeldoorn

Bewoners van de wijk Het Nieuwe A

- B.C.V. 't Hart

Arnhem

- K.T.J. Hendriks-Horstman

Arnhem

- S. van den Hoff

Arnhem

- N. Ebbers

Arnhem

- D. Dorrepaal

Arnhem

- P. Daanen

Arnhem

- C. Ansink

Arnhem

- A. Beenhakker

Arnhem

- M. Mulder

Arnhem

- F. Jansen

Arnhem

- E. te Grotenhuis

Arnhem

- M. Horstman

Arnhem

- E. Pap

Arnhem

- M. ten Kate

Arnhem

- R. Sanders

Arnhem

- D. Tolhuisen

Arnhem

- H. Gitsels

Arnhem

- V.P.A. Nuijten

Arnhem

- J.C. Winia
- C.C. Garst-Weis
- L.M. Masselink - van Haren
- R. van Dijk
- D. Basaran
- S.L. Fu-Lin
- M.J. Verbeek
- W. Abdelkadir
- F. El Bouk



Arnhem
Arnhem
Arnhem
Arnhem
Arnhem
Arnhem
Arnhem
Arnhem
Arnhem

geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Malburgen Ww4' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Malburgen Ww4', zoals dit is vervat in planverbeelding NL.IMRO.0202.883-0301, 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,

A handwritten signature in purple ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

De voorzitter,

A handwritten signature in purple ink, featuring a large, stylized 'Z' or 'J' shape with a long horizontal stroke.