

Inleiding

In de planontwikkeling van Saksen Weimar fase 4 is, na vaststelling van het bestemmingsplan voor dit deel (Saksen Weimar fase 3, vastgesteld op 25 november 2013), in overleg tussen gemeente Arnhem en ontwikkelaar een planoptimalisatie doorgevoerd. Op basis van deze optimalisatie is het plan verder uitgewerkt, goedgekeurd door zowel gemeente als ontwikkelaar en in de markt gezet. De omgevingsvergunning voor dit plan is inmiddels aangevraagd. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan valt er in het geoptimaliseerde plan één woning buiten het bouwvlak dat is aangewezen. In deze notitie wordt de afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan nader uiteen gezet en ruimtelijk onderbouwd.

Vigerend bestemmingsplan gemaakt op basis van eerste ontwerp Fase 4

Saksen Weimar wordt per fase in overleg met gemeente ontwikkeld. Zo is er ook per fase een bestemmingsplan opgesteld. Ten tijde van de ontwikkeling van fase 3 van Saksen Weimar is besloten om direct een doorkijk te ontwerpen naar fase 4 en dit direct te verwerken in het op te stellen bestemmingsplan. In figuur 1 is het ontwerp weergegeven dat als basis heeft gediend bij het opstellen van het bestemmingsplan.



Figuur 1: eerste ontwerp fase 4

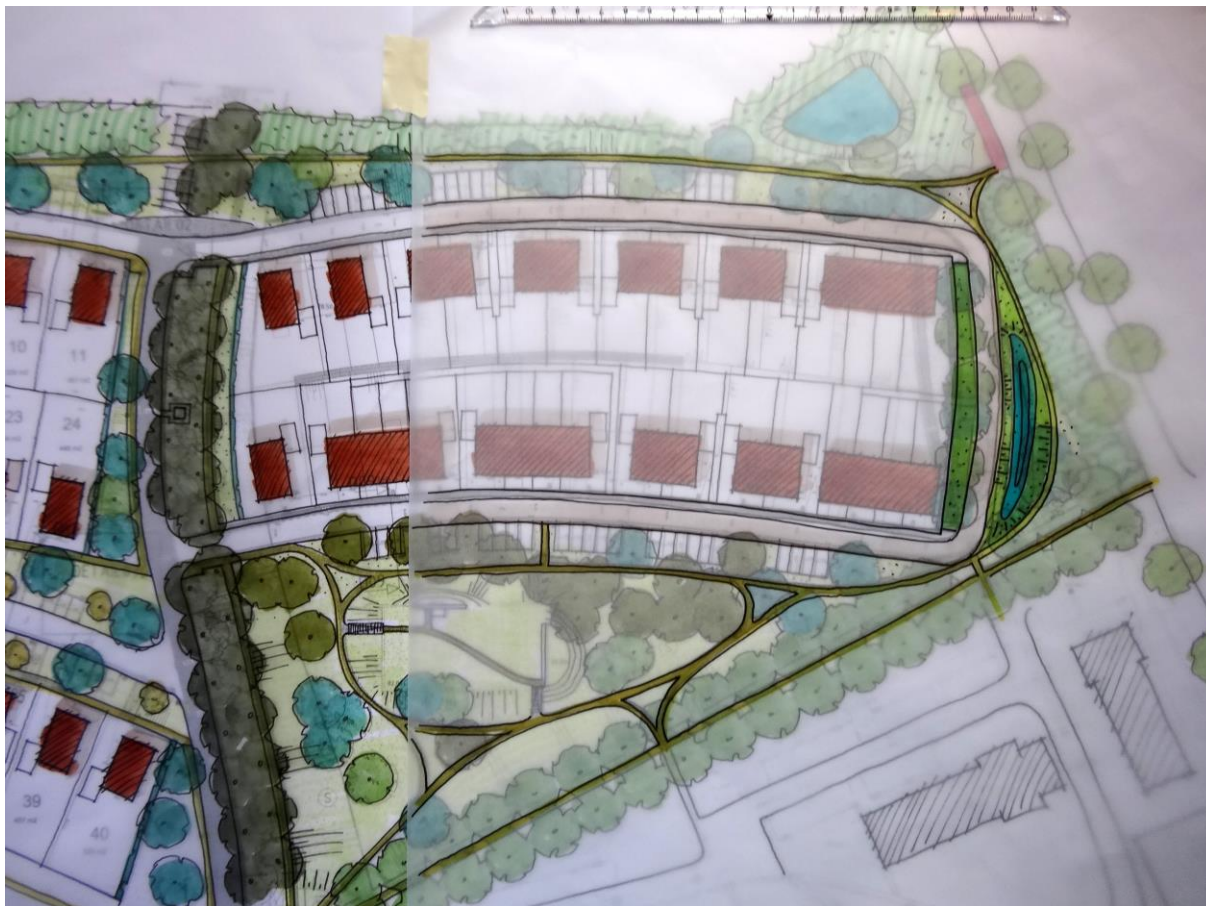
Aanpassing Stedenbouwkundig en Landschappelijk ontwerp fase 4

Na de verkoop van fase 3 is gestart met de inventarisatie van de wensen van de markt voor fase 4, hieruit bleek dat het plangebied moest worden herverkaveld. Daarnaast bleek dat het wenselijk was

om de inrichting van het oostelijk deel van het plan nader te bezien vanuit verkeerstechnische-, waterbergings- en landschappelijke inrichting. Enkele wijzigingen ten opzichte van het oude ontwerp zijn onder andere:

- Het samenvoegen van de groenstrook aan de oostzijde met de wadi tot een robuustere afscherming van het gebied;
- Het vergroten van die wadi;
- Het verleggen van de straat en de wadi zodat de afwatering van het hemelwater beter verloopt en eenvoudiger kan worden afgevoerd naar de infiltratievoorzieningen;

De aanpassingen zijn in nauw overleg met de betrokken disciplines van de gemeente ontworpen en afgestemd. Het aangepaste ontwerp is eind 2014 gepresenteerd aan de welstand en deze is zonder opmerkingen akkoord gegaan met de planoptimalisatie.



Figuur 2: Saksen Weimar Fase 4, na aanpassing van het inrichtingsplan.

Milieu- en omgevingsaspecten van het gewijzigde plan

Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan wordt het gewijzigde ontwerp wordt per onderdeel van de Milieu- en omgevingsaspecten besproken.

Geluid

Uit het geluidsonderzoek dat is uitgevoerd voor het vigerend bestemmingsplan is gebleken dat er qua geluidsbelasting op drie woningen aan de westkant (bij de Apeldoornseweg) van het plangebied een overschrijding van de norm plaatsvond. Aan de oostkant van het plangebied, bij de Monnikensteeg, vonden er géén overschrijdingen plaats van de norm. Aangezien het gewijzigde plan waar nu een omgevingsvergunning voor wordt aangevraagd slechts beperkt is verschoven is de verwachting dat dit geen wijziging van de geluidsbelasting zal opleveren. Daarmee blijft de geluidsbelasting binnen de norm van 48db.

Luchtkwaliteit

Het aantal woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is niet of nauwelijks gewijzigd. In het vigerend plan is reeds geconcludeerd dat het geringe aantal woningen van geheel fase 3 (en 4) niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit een overkoepelend luchtonderzoek is tevens gebleken dat het gehele plangebied van Saksen Weimar (alle fasen tezamen) voldoet aan alle gestelde grenswaarden voor zowel stikstofdioxide als fijn stof.

Hinder

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is de afstand tot de sporthal en de middelbare school / sportschool iets gewijzigd. Echter ook in het nieuwe plan liggen de woningen op voldoende afstand van de sportschool en scholen (minimaal 50 en 30 meter). Vanuit hinder zijn er geen belemmeringen voor het geactualiseerde plan.

Externe veiligheid

Ten opzichte van het vigerende plan is geen wijziging opgetreden, het aangepaste ontwerp ligt verder van het benzinestation. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het geactualiseerde plan.

Bodem

Voor het gehele plangebied gelden geen belemmeringen vanuit bodemgesteldheid.

Groen en ecologie

Ten opzichte van het vigerende plan worden er niet meer bomen gekapt. Ook de versterking van de huidige groenzones met de aanplant van winterreiken beukenbos blijft gehandhaafd. De conclusies uit het vigerende bestemmingsplan zijn derhalve ook van toepassing op het geactualiseerd plan.

Water

Ten opzichte van het vigerende plan worden er geen wijzigingen voorzien, anders dan de locatie van de beoogde waterinfiltratievoorziening. Het hemelwater dat op particulier terrein valt wordt op eigen terrein verwerkt. Het hemelwater dat op openbaar terrein valt wordt oppervlakkig afgevoerd naar de beoogde infiltratievoorzieningen. De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de waterhuishouding.

Cultuurhistorie

De actualisatie van het ontwerp valt buiten de oude verbindende structuren (zoals de laanbeplanting van de Monnikensteeg). De conclusie uit het vigerend bestemmingsplan dat de huidige structuren en bebouwing binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarde hebben blijft gehandhaafd.

Archeologie

Vanwege de grootschalige bodemverstoring in het plangebied is er geen verwachting meer op het aantreffen van archeologische waarden. Deze conclusie blijft ook nu gehandhaafd.

Economische haalbaarheid / Exploitatie

Ten behoeve van de ontwikkeling Saksen Weimar geeft de gemeente Arnhem circa 19,5 hectare grond inclusief de opstal Saksen Weimar kazerne uit aan de Groene Treden C.V. (opgericht door de ontwikkelcombinatie Giesbers Groep B.V./ Vivare Projecten B.V.). De Groene Treden C.V. realiseert in het totale plangebied de bouw van maximaal 450 woningen en circa 4800 m² b.v.o. voorzieningen (in fase 1). Tussen de gemeente en de Groene Treden C.V. is in mei 2011 de Realisatieovereenkomst Saksen Weimar gesloten. Hierin is ondermeer vastgelegd dat de De Groene Treden C.V. ook het openbaar gebied inricht dat ligt in het plangebied. De opbrengsten uit de verkoop van de grond dekken de gemeentelijke kosten. De ontwikkeling is financieel haalbaar.