RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 671557

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Sperwerstraat 2-4'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Sperwerstraat 2-4', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1000-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Aan de Sperwerstraat 2-4 in de wijk Monnikenhuizen is de eigenaar/initiatiefnemer van plan het (voormalig) garagebedrijf met de bestaande opstallen te slopen en te herontwikkelen naar woningbouw. Er wordt een gebouw voorzien met 19 appartementen. De doelgroep is een mix van sociale, midden- en dure huur. Het parkeren wordt grotendeels op eigen terrein opgelost.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Monnikenhuizen - Klarenbeek. Het perceel heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden-categorie I (artikel 2.6 van de regels). De voorgestelde invulling met woningbouw past niet in het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Chw Sperwerstraat 2-4' is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Landelijk is afgesproken om dit 'Chw'-plannen te noemen. In een dergelijk plan kunnen we gebruik maken van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet door ook regels op te nemen die normaal niet in een bestemmingsplan (mogen) zitten. In dit ontwerpbestemmingsplan doen we dit door regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen op te nemen in het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Sperwerstraat 2-4' heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging zijn acht zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend waarvan één zienswijze door meerdere bewoners is ondertekend. In het zienswijzenrapport zijn de zienswijzen samengevat en wordt hierop gereageerd (zie bijlage 1 bij dit voorstel). De zienswijzen geven aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan op één onderdeel te wijzigen. Het gaat om het schrappen van de mogelijkheid om met een binnenplanse afwijking 10% hoger te mogen bouwen.

Beoogd effect

De woningbouwontwikkeling op de hoek Sperwerstraat - Doctor Schaepmanlaan wordt planologisch mogelijk gemaakt.

Gemeente Arnhem

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is passend op de hoek Sperwerstraat - Doctor Schaepmanlaan.

Het plan is om op de hoek Sperwerstraat - Doctor Schaepmanlaan een appartementengebouw met negentien appartementen en de daarbij behorende (parkeer)voorzieningen te realiseren. Het gebouw bestaat uit 4 woonlagen op een half verdiepte kelder en is L-vormig. Het privé parkeerhof is toegankelijk via de Kwartelstraat.
Aan de Sperwerstraat bestaat het bouwdeel uit 4 bouwlagen. Daarmee vormt het een 'wand' aan het Plantsoen Roerdomplaan. De vierde bouwlaag aan de Sperwerstraat springt gedeeltelijk terug ten opzichte van de gevellijn. Daarnaast zakt de bouwmassa van vier naar drie bouwlagen. Hierdoor sluit het gebouw qua hoogte aan bij de hoogte van de aangrenzende bebouwing aan de Kwartelstraat. Ter hoogte van het kruispunt tussen de Sperwerstraat en de Doctor Schaepmanlaan bestaat de bouwmassa uit 4 lagen en is op de rooilijn gesitueerd. Om dit accent te versterken, springen de gevels aan de Sperwerstraat en Doctor Schaepmanlaan terug ten opzichte van de rooilijn.
Aan de Doctor Schaepmanlaan bestaat het bouwdeel uit 2 bouwlagen op de half verdiepte kelderlaag. Deze hoogte sluit aan bij de aangrenzende bebouwing aan de Doctor Schaepmanlaan.
Op een deel van het dak komen zonnepanelen. Het overige deel van het dak wordt voorzien van sedum en draagt daarmee bij aan het vasthouden van water en het tegengaan van hittestress.
Het nieuwbouwplan doet een nieuwe ruimtelijke ingreep op deze plek op een toekomstbestendige manier. Het plan sluit aan op de maat en schaal van de omgeving waarbij er geen sprake is van een onevenredige aantasting ervan.

1.2 De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave.

In de nieuwbouw worden negentien huurappartementen gerealiseerd. De appartementen hebben verschillende oppervlakten en zijn hiermee bedoeld voor een diverse doelgroep en zijn levensloopbestendig. Daarbij hebben alle woningen een eigen buitenruimte en berging wat de woonkwaliteit ten goede komt. Hiermee voldoet het plan aan de Arnhemse woonprincipes 2025.
De ontwikkeling voor de Sperwerstraat kent een lange voorbereiding. Er is door de ontwikkelaar gekozen voor huurappartementen. Bij de toets van de plannen is gestuurd op een mix aan oppervlakten voor verschillende doelgroepen maar niet op een mix van huur en koop. Er is geen vastgesteld beleid dat handvatten geeft om hier hard op te sturen.
Het plan komt twee woningen tekort om te voldoen aan de norm van 30% sociale huurwoningen. Omdat het in een wijk ligt met een zeer hoog percentage corporatiebezit en de wijk kwetsbaarheden kent op het gebied van leefbaarheid, is dat aanvaardbaar. Het past ook in het handelingskader Geitenkamp waarin een van de speerpunten is het vergroten van diversiteit (in woningvoorraad en bewoners).

1.3 Er zijn zienswijzen ingediend.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Sperwerstraat 2-4' heeft zes weken ter inzage gelegen van 14 oktober tot en met 24 november 2021. Tijdens de terinzagelegging zijn 8 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend waarvan één zienswijze door meerdere bewoners is ondertekend. In het zienswijzenrapport zijn de zienswijzen samengevat en wordt hierop gereageerd (zie

bijlage 1 bij dit voorstel). Het plan voor de Sperwerstraat is in het voortraject uitgebreid besproken met de gemeente en met bewoners. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast en passend op deze plek.
In de regels van het bestemmingsplan staat een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om af te wijken van de maximum goot- en bouwhoogte (in artikel 8.1 onder 1.). Het gaat om een afwijking van maximaal 10% waar gebruik van kan worden gemaakt indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden bij de totstandkoming van het plan waar de goot- en bouwhoogten onderdeel van uitmaken. Het is niet nodig dat het bestemmingsplan hier nadere flexibiliteit mogelijk maakt. Het voorstel is om naar aanleiding van de zienswijzen de 10% afwijkingsregeling die is opgenomen in artikel 8.1 onder 1. te schrappen.

2.1 Er is een overeenkomst afgesloten.

De gemeente heeft met de eigenaar afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de eigenaren een financiële bijdrage aan de gemeente voldoen ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Omdat het verhalen 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.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De ontwikkeling zorgt voor een verdichting op deze plek.

Tijdens de totstandkoming van dit plan is zorgvuldig gekeken naar de ruimtelijk inpassing op de locatie. De initiatiefnemer heeft de omgeving in dit proces intensief meegenomen. Er ontstaat een nieuwe situatie waar niet alle bewoners positief op hebben gereageerd. De hoogtes van de nieuwbouw variëren van 6 tot 13 meter. Deze hoogtes zijn verantwoord omdat er goed is gekeken naar de situering van de locatie en de omringende bebouwing. Van daar uit is een plan ontwikkeld met verschillende bouwhoogtes die aansluiten op de omgeving en bestaande bebouwing. Het accent van de hoogte ligt op de hoek Sperwerstraat - Dr. Schaepmanlaan omdat daar de impact (o.a. schaduwwerking) naar de omgeving minimaal is.

Participatie

De ontwikkelaar heeft uitgebreid met de buurt (direct omwonenden) gecommuniceerd. Ondanks de coronabeperkingen hebben er in totaal 3 (deels digitale) bijeenkomsten met de buurt plaatsgevonden. De eerste in mei 2020 bij de start van het proces en nadien nog op 21 december 2020 en op 12 juli 2021. Daarnaast zijn er ook diverse individuele gesprekken met omwonenden gevoerd. Op basis van de input uit de buurt is het plan op onderdelen aangepast (zoals het aantal woningen en de bouwhoogte).

Naar aanleiding van de zienswijzen is op 3 mei 2022 opnieuw een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. Hier zijn de plannen nogmaals toegelicht en is uitgelegd waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Dit heeft veel duidelijkheid gegeven maar heeft waarschijnlijk nog niet bij alle omwonenden de bezwaren weggenomen.

Financiën

Zie onder argument 2.1

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Aangezien hier sprake is van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller worden doorlopen. Hierdoor is er eerder duidelijkheid over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen, gelijk. In de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad. De indieners van een zienswijzen worden per brief geïnformeerd over de vaststelling.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Sperwerstraat 2-4' (tekst, verbeelding en bijlagen)
- Bijlage 1 Zienswijzenrapport (inclusief bijlagen) Chw Sperwerstraat 2-4 - geanonimiseerd
- Bijlage 2 Gebundelde zienswijzen Chw Sperwerstraat 2-4 - geanonimiseerd

Stukken ter inzage voor gemeenteraad

- Bijlage 3 Zienswijzerapport (inclusief bijlagen) Chw Sperwerstraat 2-4 - **vertrouwelijk**
- Bijlage 4 Gebundelde zienswijzen Chw Sperwerstraat 2-4 - **vertrouwelijk**

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 671557

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2022, nummer: 671557;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:
1. de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
2. artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is.

De volgende wijzigingen worden in de regels doorgevoerd:
- Artikel 8.1 onder 1. wordt geschrapt en de overige leden worden hernummerd.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Sperwerstraat 2-4', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1000-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem