RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 532961

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Whemedreef

Voorstel

1. In de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Whemedreef' ingediende zienswijzen geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen.
2. Het bestemmingsplan 'Whemedreef', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.974-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen met twee ambtshalve aanpassingen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Woningbouwcorporatie Volkshuisvesting is voornemens om de herontwikkeling van het gebied De Wheme in Arnhem Zuid af te ronden met de realisatie van het woningbouwproject Whemedreef aan de noordelijke oever van de Whemeplas.

Deze ontwikkellocatie is gelegen in het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Malburgen - De Wheme'. Het huidige bestemmingsplan uit 2011 laat hier 7 appartementsgebouwen toe. Oorspronkelijk waren koopappartementen met een ondergrondse parkeergarage gepland. Op dit moment is een gebouwde parkeergarage op deze locatie exploitatietechnisch niet meer haalbaar. Parkeren zou in dat geval op het bestaande maaiveld plaats moeten vinden waardoor het beeld van het groen aangetast zou worden.
Volkshuisvesting heeft samen met gemeente en omwonenden een alternatief woonprogramma opgesteld op basis van de woningbouwbehoefte. De gewenste invulling past niet in het geldend bestemmingsplan. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.
Het nieuwe plan bestaat uit vijf blokken met grondgebonden woningen (totaal 39 woningen) en één gebouw van vier lagen met 21 sociale huurappartementen met parkeren op maaiveld.

Het bestemmingsplan 'Whemedreef' heeft in ontwerp ter inzage gelegen van 2 oktober tot en met 12 november 2020. Gedurende deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend, waarvan één namens 24 anderen. In de als bijlage bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat. Hierbij is gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijzen geen aanleiding geven tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Arnhem GEMEENTE



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de bouw van 21 sociale huurappartementen en 39 grondgebonden woningen langs de Whemedreef.

Argumenten

1.1 *De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.*
In het zienswijzenrapport (bijlage 4a bij dit raadsvoorstel) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Wij zijn van mening dat er een goed afgewogen plan is ontwikkeld dat zoveel als mogelijk rekening houdt met de locatie en de belangen van de omgeving en omwonenden.
In de zienswijzen hebben wij dan ook geen aanleiding gevonden om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 *Het plan draagt bij aan het op korte termijn voorzien in de woningbehoefte.*
Op basis van het door u vastgestelde Plan van Aanpak Woningbouw heeft Arnhem momenteel behoefte aan zowel grondgebonden koopwoningen als aan sociale huurappartementen. Deze laatste vormen 35% van het beoogde totale aantal woningen. De woningen dragen bij aan een gevarieerd woningaanbod in Malburgen. Naast de meerwaarde voor de wijkidentiteit van Malburgen, biedt de ontwikkeling tevens een aantrekkelijk en levendig woonmilieu voor midden- en hogere inkomens. Snelle woningbouw op deze locatie draagt bij aan het verkleinen van de woningnood in Arnhem.

2.2 De beoogde ontwikkeling is in lijn met Ontwikkelingsplan Malburgen

Het Ontwikkelingsplan Malburgen uit 1998 en de Nota Bouwstenen Malburgen uit 2002 merken het gebied Whemedreef aan als een "nader uit te werken" woongebied. Op basis van deze plannen zijn in 2002 in de Samenwerkingsovereenkomst tussen woningcorporatie Volkshuisvesting en gemeente afspraken gemaakt over grootschalige herontwikkeling van de wijk.
Vervolgens heeft de gemeenteraad in 2011 het bestemmingsplan Malburgen - De Wheme vastgesteld waarin het gebied rechtstreeks is bestemd ten behoeve van de bouw van 7 luxe appartementsgebouwen met ondergronds parkeren. Bij de uitwerking van de plannen heeft Volkshuisvesting geconstateerd dat deze ontwikkeling financieel niet haalbaar is (zie bijlage 3).
In 2016 is daarom het proces om tot nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten te komen opgestart, passend binnen het Ontwikkelingsplan Malburgen en de Nota Bouwstenen. Na consultatie van de buurt is door Volkshuisvesting in 2017 een tender uitgeschreven. De firma Koopmans heeft de tender gewonnen.

2.3 De in het plan opgenomen groene inrichting sluit aan op de omringende groenstructuren en krijgt een kwalitatieve verbetering.

Het nu voorliggende plan past binnen de Nota Bouwstenen en kent een openbare groenstructuur rondom de percelen, aansluitend op De Wheme en de groenstructuur langs de Zeegsingel. Door bebouwing van het gebied wordt de bestaande oppervlakte groen verkleind. Echter, door een groene omzoming op te nemen in het stedenbouwkundig plan, wordt gedeeltelijk kwantitatief en kwalitatief gecompenseerd. Er is gekozen voor een natuurlijke inrichting van kruidenrijk grasland met 36 bomen en een oeverzone met riet, elzen en wilgen. Zo sluit het groen in de woonbuurt zoveel mogelijk aan op het oeverlandschap. De bestaande natuurlijke biotopen worden op deze wijze vergroot. Dat verhoogt de biodiversiteit. De diverse boomsoorten zijn gekozen in overleg met bewoners. Als erfafscheidingen en langs de trottoirs aan de voorzijde van de beoogde woningen worden hagen aangeplant. Deze hebben een belangrijke functie voor vogels en kleine zoogdieren. Natuurinclusief bouwen wordt eveneens meegenomen in het ontwerp.
Het gebied is van groot belang voor amfibieën en voor vleermuizen. Er is een vliegroute van vleermuizen westelijk van het appartementenblok. Om het leefgebied voor vleermuizen en andere dieren te beschermen, worden de lichtmasten van de parkeerkoffers naar de waterzijde afgeschermd. Tevens worden nestkasten en vleermuiskasten in de bebouwing geïntegreerd.
Het plan draagt dan ook bij aan de toegankelijkheid van het landschap en versterking van de ecologische kwaliteit. Deze kwalitatieve herinrichting past zowel binnen het kader van de Nota Bouwstenen, als de groencompensatieregels 2017.

2.4 De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de stedenbouwkundige afronding van Malburgen.

Uitgangspunt bij het plan is het versterken van de relatie van het bestaande woongebied met De Wheme. De gehele zone van de nieuwe ontwikkeling vormt een schakel tussen de bestaande buurt ten noorden van de Whemedreef en de landschappelijke, grootse ruimte van De Wheme. Bovendien is ze een schakel tussen de Zeegsingelzone en het oostelijke deel van Malburgen. De opgave is het verbeteren van die belangrijke relaties voor Malburgen en dat te combineren met een fraai, landschappelijk woonmilieu.



Afbeelding 2: Stedenbouwkundig plan Whemedreef (uit De Kijkers, landschappelijk wonen in De Wheme, Steden- bouwkundig Plan, 11 juni 2020.

Het programma bestaat uit 39 grondgebonden koopwoningen en 21 sociale huurappartementen. De grondgebonden woningen zijn eengezinswoningen met een groot vloeroppervlak. Realisering van deze woningen levert een bijdrage aan het versterken van de gemêleerdheid van de wijk.
De appartementen vormen ruimtelijk een beëindiging van de bebouwingsstrip. Op de begane grond zijn drie woningen geprojecteerd om de sociale veiligheid van de langzaamverkeersroute te verbeteren. Op verzoek van de overleggroep is het appartementengebouw zo gepositioneerd dat dit bijdraagt aan de sociale veiligheid van Jeugdplein De Hobbit.

2.5 *Er zijn langlopende afspraken met Volkshuisvesting.*
De gesprekken met Volkshuisvesting en de buurt over deze locatie met als resultaat dit nieuwe plan, lopen al sinds 2016. In 2017 is in de stuurgroep Malburgen bekrachtigd door te gaan met deze nieuwe ontwikkeling. Daardoor is er in dit geval sprake van bestaande contractuele verplichtingen en langlopende afspraken. Deze afspraken liggen vast in de Samenwerkingsovereenkomst tussen Volkshuisvesting en gemeente uit 2002. Inmiddels heeft Volkshuisvesting de Koop- en Realisatieovereenkomst getekend en is Volkshuisvesting het contract aangegaan met Koopmans, de ontwikkelaar/bouwer.

2.6 *Ambtshalve aanpassing van het bestemmingsplan is nodig omdat de grens van het grondwater-beschermingsgebied is gewijzigd.*
Gebleken is dat de grens van het grondwaterbeschermingsgebied door de provincie is gewijzigd. Uit de plankaart van de provinciale Omgevingsverordening blijkt dat de grens van dit gebied van de Whemedreef is teruggelegd naar de noordelijke rand van de Whemeplas. Daardoor valt het gehele plangebied buiten het grondwaterbeschermingsgebied. Aanvullende gemeentelijke beschermings-regelingen zijn daarom niet nodig.
Wij stellen voor om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

2.7 *Ambtshalve aanpassing van de toelichting is nodig vanwege nieuw vastgesteld beleid Fiets*
De 'Accentnota Fiets, Fietsambitie 2019-2024' (vastgesteld in januari 2020) bevat de Arnhemse fietsambitie voor de periode 2019-2024, met een doorkijk naar 2030. In de toelichting van het bestemmingsplan werd nog verwezen naar het oude fietsbeleid.
Wij stellen voor de toelichting bij het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

3.1 *Exploitatieplan is niet noodzakelijk.`*
In het kader van de ontwikkeling heeft de gemeente met initiatiefnemer woningbouwcorporatie Volkshuisvesting een koop-/realisatieovereenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat de plankosten (voor de voorbereiding) van het bestemmingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer, evenals eventuele te verhalen planschade.
Met het sluiten van deze overeenkomst wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor het verhalen van de gemeentelijke kosten die gemoeid zijn met deze ontwikkeling.
Het kostenverhaal voor de gemeente is dan ook voldoende verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Het risico op planschade is gering aangezien het geldende bestemmingsplan ter plaatse reeds woonbebouwing toelaat. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het onderhavige plan zijn vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er is niet aan de zienswijzen tegemoet gekomen.*
De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om u voor te stellen het bestemmingsplan te wijzigen.
Dit kan in de vervolgprocedure leiden tot beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

2.1 *De gemeente heeft juridische verplichtingen aan Volkshuisvesting.*
De gemeente en Volkshuisvesting zijn in dit planproces in een dermate ver stadium dat Volkshuisvesting er gerechtvaardigd op mag vertrouwen dat deze samenwerking doorgaat en wij dit bestemmingsplan aan u voorleggen ter besluitvorming over vaststelling.

Financiën

Zie onder argument 3.1

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.

Participatie

Volkshuisvesting is sinds 2017 over deze ontwikkeling in gesprek met de buurt, vertegenwoordigd door de overleggroep Malburgen oost-zuid, zie hiervoor bijlage 2. Overige bewoners zijn door Volkshuisvesting via een inloopavond en de wijkkrant/wijk-website op de hoogte gehouden.
De overleggroep is enthousiast over dit plan. De wensen van de groep zijn zoveel mogelijk in het plan verwerkt. Zo is op verzoek van de overleggroep het westelijk gelegen appartementengebouw zo gepositioneerd dat dit bijdraagt aan de sociale veiligheid van Jeugdplein De Hobbit.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van het voornemen tot besluitvorming over vaststelling. De griffie zal hen hierbij informeren over de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en hen uitnodigen deze behandeling bij te wonen. Na de vaststelling zullen de indieners van een zienswijze wederom een brief ontvangen om hen hierover te informeren.
De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en in de Arnhemse Koerier.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- 1a: Vast te stellen bestemmingsplan 'Whemedreef' - tekst
- 1b: Plankaart bestemmingsplan Whemedreef
- 1c: Bijlagen bestemmingsplan Whemedreef
- Bijlage 2: Overzicht participatietraject
- Bijlage 3: Brief Volkshuisvesting financiële onderbouwing d.d. 14-9-2020
- Bijlage 4a: Zienswijzenrapport geanonimiseerd
- Bijlage 4b: Gebundelde zienswijzen geanonimiseerd

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 5a: Zienswijzenrapport niet-geanonimiseerd **vertrouwelijk**
- Bijlage 5b: Gebundelde zienswijzen niet-geanonimiseerd **vertrouwelijk**

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	532961

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2021, nummer 532961 ;
overwegende dat:

a. 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 bekendgemaakt moet worden;
b. 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;
c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale of provinciale belangen;
d. het bestemmingsplan 'Whemedreef' bouwplannen toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
e. het kostenverhaal samenhangende met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is;
f. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4e en c.5e niet noodzakelijk is;
g. 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

besluit:

1. In de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Whemedreef' ingediende zienswijzen geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen.
2. Het bestemmingsplan 'Whemedreef', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.974-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting gewijzigd vast te stellen waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen:

   Verbeelding:
   Op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding "Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geschrapt.

GEMEENTE Arnhem

Regels:
- Artikel 8 'Algemene aanduidingsregels' wordt geschrapt.
- De artikelen 9 tot en met 15 worden vernummerd naar 8 tot en met 14.

Toelichting
- In de toelichting wordt verwezen naar 'Accentnota Fiets, Fietsambitie 2019-2024'.

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

De griffier, De voorzitter,