RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 622659

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Gaardenhage' en grondexploitatie Gaardenhage

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Gaardenhage', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.967-0301.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.
3. De grondexploitatie 'Gaardenhage' en bijbehorende begrotingswijziging (nummer 22-004) vast te stellen.
4. Geheimhouding op te leggen op basis van artikel 25, tweede lid van Gemeentewet en gelet op artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur ten aanzien van bijlage GREX 'Gaardenhage' bij het raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Gaardenhage' zaaknummer 622659.

Inleiding

De wijk Gaardenhage is een moderne villawijk met ruime kavels en een strak ingerichte buitenruimte met kenmerkende hagen. Rond 2003 startte de verkoop van in eerste instantie 47 kavels, die later zijn gesplitst naar in totaal 54 ruime kavels (ca. 1280 m2) waar mensen zelf hun woning op kunnen bouwen. Medio 2021 was ca. de helft van deze kavels nog niet verkocht of bebouwd. Door onder andere de economische crisis vanaf 2008, de grootte van de kavels, die voor veel potentiële kopers niet betaalbaar zijn en de strenge beeldkwaliteitsregels die te weinig ruimte bieden om je 'droomhuis' te bouwen, is de verkoop gestagneerd. De bedoeling is de verkoop weer vlot te trekken zodat de wijk kan worden afgebouwd. Door de recente toegenomen vraag naar grote kavels is dit doel minder prangend geworden. Behalve aan meer woningen moet het plan ook voorzien in een divers woningaanbod en in de behoefte aan bijzondere woonvormen, zoals kleine woningen, samenbouw en collectief particulier opdrachtgeverschap.

Er is een nieuw verkavelingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Gaardenhage. Hierbij hebben we zoveel mogelijk rekening gehouden met zorgen en bezwaren van wijkbewoners. De plannen zijn in strijd met de regels uit het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voor het plangebied zullen specifieke bouwregels gaan gelden op basis van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit gebied.

Daarnaast maakt dit bestemmingsplan de verplaatsing van De Tuinmaat, een biologische tuinbouw-vereniging, mogelijk. Deze vereniging is nu tijdelijk gehuisvest op een deel van Gaardenhage waar nu woningbouw komt.

GEMEENTE Arnhem

De bestemmingsplanherziening voor Gaardenhage is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Landelijk is afgesproken om dit 'Chw'-plannen te noemen. Arnhem is door het ministerie van BZK aangewezen als experimenteergemeente, dat betekent dat in Arnhem indien gewenst de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaard kan worden op een bestemmingsplan. De Crisis- en herstelwet passen we toe vooruitlopend op de Omgevingswet om extra regels te stellen. In een dergelijk plan kunnen we namelijk 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 bestemmingsplan doen we dit door regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen op te nemen in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen (zie raadsbrief: 575353). Er zijn tijdens de terinzagelegging zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

De afronding van de nieuwbouw in Gaardenhage waarbij wordt voorzien in de behoefte aan extra woningen en bijzondere woonvormen, en het mogelijk maken van de verplaatsing van De Tuinmaat.

Argumenten

1.1 De nieuwe beeldregieregels zorgen ervoor dat toekomstige kopers meer ruimte krijgen hun woning te ontwerpen.

Het project Gaardenhage betreft een herontwikkeling van de nog niet verkochte kavels in de wijk Gaardenhage. Het plan bestaat uit verschillende kavels (een mix van grote, middelgrote en kleine kavels) en verschillende prijsklassen. De beeldregieregels worden versoepeld zodat toekomstige kopers meer ruimte krijgen hun woning te ontwerpen. De insteek blijft dat er moderne woningen worden gebouwd. De beeldregieregels zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Gaardenhage en worden opgenomen als onderdeel van het bestemmingsplan.

In het beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van meerdere gebieden waarvoor verschillende regels gelden. Zeven van de nog te bebouwen kavels behouden de oorspronkelijke grootte.



Aan de westelijke zijde van de Nel Klaassenstraat wordt de mogelijkheid geboden voor Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), bedoeld voor 8-12 huishoudens, en voor 12 kleine kavels.

Deelgebied 2
Aan de westelijke zijde van de Johan van Zwedenstraat worden de kavels uit het eerdere plan gehalveerd. In totaal worden er hier 12 woningen mogelijk gemaakt in plaats van 6.

Deelgebied 3
Aan de oostelijke zijde van de Johan van Zwedenstraat biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om 2-3 woningen te realiseren per kavel. Deze woningen worden in samenhang en binnen het oorspronkelijke bouwvlak gebouwd.

Het plan voorziet in extra woningen en bijzondere woonvormen.
Het woningbouwprogramma bestaat uit in totaal maximaal 84 woningen. Dit zijn 30 extra woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het programma bestaat uit een mix van grote, middelgrote en kleine kavels met verschillende prijsklassen.

Uit verschillende woonbehoefteonderzoeken blijkt dat er in Arnhem vraag is naar duizenden nieuwe woningen. Een belangrijk deel van deze nieuwbouw is gewenst in het segment 'groen-stedelijk wonen'. Deze herontwikkeling voorziet in deze behoefte. Het plan draagt ook bij aan de pijlers van de woonprincipes 2025 en het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling. De ontwikkeling draagt met name bij aan de behoefte die bestaat voor koopwoningen in het middeldure of dure segment. Volgens het meest recente woonbehoefteonderzoek uit 2019, bestaat er in Arnhem nog een grote behoefte aan dit type koopwoningen.

In de Arnhemse woonprincipes is opgenomen dat we in willen zetten op levensloopgeschikt wonen en vernieuwende en collectieve woonvormen. Er komen daarom kavels voor kleine betaalbare woningen bestemd voor 1- of 2-persoonshuishoudens die bijvoorbeeld hun ecologische voetafdruk willen verkleinen. Op andere kavels is ruimte voor samenbouw en CPO voor bijvoorbeeld senioren. Vanwege de vergrijzing is er een toenemende ruimtevraag onder ouderen voor dit type projecten.

In het project Gaardenhage worden geen (30%) sociale huurwoningen gerealiseerd, omdat het project primair bedoeld is voor particulier opdrachtgeverschap. Met het aanbieden van kleine kavels in het betaalbare segment, maken we wonen in Gaardenhage ook mogelijk voor huishoudens met lagere- en middeninkomens. Dit doen we door ‘in de geest van de doelgroepenverordening’ een aantal zaken privaatrechtelijk te regelen bij de verkoop van de kavels aan particulieren:
Conform de categorie ‘sociale koop’ uit de doelgroepenverordening, zal een inkomensgrens worden gehanteerd bij de verkoop van de kavels (1,5x DAEB). Daarnaast is het bij PO-ontwikkelingen al gebruikelijk om een clausule op te nemen die borgt dat woningen de eerste vijf jaar bewoond moeten blijven door de eigenaar. De woningen die op de kavel kunnen worden gerealiseerd zijn maximaal ongeveer 60m2, maar mogen ook kleiner zijn.
De kopers betalen een marktconforme grondprijs die is bepaald door de maximale woningwaarde die de kopers op de kavel kunnen realiseren te verminderen met de

bouwkosten en bijkomende kosten. Deze woningwaarde ligt onder de grens voor sociale koop, zoals genoemd in de doelgroepenverordening (265.000 euro vrij op naam).

Op peildatum 1 maart 2022 zijn er 340 geïnteresseerden voor de nieuwe kavels in Gaardenhage.

1.2 *Het plan levert een bijdrage aan de verduurzaming van dit deel van de stad.*

Natuurinclusief bouwen zorgt voor een betere balans in het ecosysteem, zoals vogels, vleermuizen en egels, die insecten eten, en vlinders en bijen die zorgen voor bestuiving van planten. Het extra groen verhoogt de biodiversiteit en zorgt voor een aangenamer klimaat in de wijk: waterberging, koelte en zuivering van de lucht. Daarbij heeft een groene leefomgeving een positief effect op de gezondheid van de mensen die wonen in de wijk.

Natuurinclusief bouwen wordt verplicht gesteld in het bestemmingsplan. De maatregelen die moeten worden getroffen om aan deze verplichting te voldoen volgen uit de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen'. Door te werken met beleidsregels bieden we rechtszekerheid maar behouden we toch ruimte voor flexibiliteit. Zie hiervoor verder de raadsbrief 'Collegebesluit Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen' (zaaknummer: 565816).

1.3 *Door regels over het uiterlijk van bouwwerken op te nemen in de bestemmingsplanregels bereiden we ons voor op de komst van de Omgevingswet.*

Alle woningen moeten voldoen aan de beeldkwaliteitsregels uit het 'Beeldkwaliteitsplan Gaardenhage'.
Het beeldkwaliteitsplan bevat o.a. regels over het uiterlijk van de bouwwerken (ook wel welstandsregels). Op grond van de Crisis- en herstelwet kunnen we regels over het uiterlijk van bouwwerken opnemen in het bestemmingsplan. We doen dit door het beeldkwaliteitsplan op te nemen als bijlage bij de regels. In de regels wordt dan wat betreft het uiterlijk van bouwwerken verwezen naar deze bijlage.
De andere aspecten uit het beeldkwaliteitsplan worden verankerd in de regels. Zo zijn de stedenbouwkundige regels, o.a. over waar mag worden gebouwd, de maximale bouwhoogtes, volumes en dakvormen, opgenomen. Ook biedt het bestemmingsplan extra bescherming voor de hagen door een voorwaardelijke verplichting toe te voegen. Het in stand houden van de hagen geldt dan als voorwaarde voor wonen. Op deze manier wordt planologisch verankerd dat bijvoorbeeld het kappen van de hagen verboden is.

1.4 *De Tuinmaat is een belangrijke voorziening voor Rijkerswoerd met een meerwaarde voor de wijk.*

Het bestemmingsplan maakt de verplaatsing van de Tuinmaat mogelijk. De Tuinmaat fungeert als klimaatadaptieve groenvoorziening in een steeds meer verstedelijkte omgeving. Daarnaast heeft De Tuinmaat een belangrijke sociaal-economische functie: het stelt wijkbewoners in staat te recreëren, elkaar te ontmoeten en zelf voedsel te telen.

1.5 *Er zijn zienswijzen ingediend.*

Er is door 32 partijen een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in het zienswijzerapport opgenomen als bijlage 2. De indieners bestaan uit de omwonenden, De Tuinmaat, een potentiële koper en Vitens.

Omwonenden uiten, kort samengevat, in hun zienswijzen zorgen over de verdichting van de wijk Gaardenhage. Zij geven aan dat dit niet aansluit op de eerdere uitgangspunten van de wijk en gepaard zal gaan met extra overlast. Naar aanleiding van de zienswijzen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten volgt dat er sprake is van een toename van de geluidbelasting door het toenemen van het verkeer en het aantal warmtepompen binnen de wijk. Omdat hierbij nergens de relevante grenswaarden worden overschreden, leidt dit nergens tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. De zienswijzen van de omwonenden met betrekking tot de verdichting zijn derhalve geen reden tot aanpassing van het plan.

Ook verzetten de indieners zich tegen de komst van de biologische tuinbouwvereniging De Tuinmaat op de locatie van de huidige paardenwei. Naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij voor om de landschappelijke waarden beter te verankeren en de tuinkassen alleen binnen het bouwvlak toe te staan. Ook het in de bijlage bij de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan is hierop aangepast. In het akoestisch onderzoek is tevens gekeken naar de tuinbouwvereniging en de stadsboerderij. Ook de piekgeluiden afkomstig van de stadsboerderij en de tuinbouwvereniging voldoen aan de hiervoor te stellen richtwaarden ingevolge het akoestisch onderzoek.

Vitens en een aantal andere indieners vragen zich af hoe de komst van een volkstuin zich verhoudt tot het grondwaterbeschermingsgebied. De provincie heeft, sinds de late actualisatie van het bestemmingsplan, de begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied aangepast waardoor het plangebied hier niet meer binnen valt. Het gebied valt wel binnen een borings- en warmte-koudeopslagvrije zone. Deze regels horen in een provinciale verordening en niet in een bestemmingsplan thuis. Anders dan de indieners aangeven kan de volkstuin gelet op de provinciale regels wel ter plaatse worden gerealiseerd. Indieners maakten zich namelijk zorgen over de watervoorziening van de volkstuin in een boringsvrije zone. De provincie heeft aangegeven dat een melding volstaat bij het aanleggen van de gewenste waterpomp. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn deze aspecten verduidelijkt naar aanleiding van de zienswijzen.

1.6 *Ambtshalve wijzigingen zorgen voor een beter plan.*

Wij stellen voor om het plan op een aantal onderdelen aan te passen ten opzichte van het plan zoals dit ter inzage heeft gelegen. De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 1.

Het gaat om een aantal verduidelijkende wijzigingen in de toelichting. Verder wordt de ‘specifieke aanduiding 8’ toegevoegd ter plaatse van de Frida Heilstraat 2. De woning past niet binnen het nieuwe bestemmingsplan vanwege de bouwhoogte. Wij willen de bestaande, legale, situatie niet wegbestemmen en stellen daarom een aparte bouwhoogte voor deze kavel voor.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van een maximale nokhoogte van 9 meter voor woningen met een zadeldak. Een aantal reeds gebouwde woningen met zadeldak in Gaardenhage hebben een hogere nokhoogte dan 9 meter. Deze hoogte past binnen het vorige beeldkwaliteitsplan. Wij stellen daarom voor om voor de oorspronkelijke woningen de maximum nokhoogte voor woningen met een zadeldak te verhogen naar 10 meter. Dit is stedenbouwkundig passend en hiermee respecteren we de bestaande rechten.

2.1 *Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.*
Het kostenverhaal is verzekerd middels de gemeentelijke grondexploitatie. Een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro is niet van toepassing.

3.1 *Voor de herontwikkeling van deze locatie dient de gemeente een grondexploitatie te voeren*
Zie paragraaf Financiën.

4.1 *Voor de herontwikkeling van deze locatie dient de gemeente een grondexploitatie te voeren*
Het college heeft de GREX onder geheimhouding voorgelegd aan de raad op basis van artikel 25, lid 2, van de Gemeentewet. De GREX wordt geheim gehouden om mogelijke financiële benadeling bij openbaarmaking te voorkomen. Dit op basis van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g. van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding duurt tot het moment dat het gehele project is afgerond en alle kosten volledig zijn gemaakt. Op dit moment is nog niet te zeggen wanneer dit precies zal zijn. We zullen dat te zijner tijd via de Financiële Jaarrapportage Projecten melden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Het plan wijkt af van de beleidsregels parkeren.
Op drie onderdelen wijkt het plan af van de beleidsregels parkeren:
1. Voor de middelgrote en grote kavels legt de gemeente per nieuwe woning 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte aan (in grasbeton). Omdat op voorhand niet duidelijk is hoe particulieren de twee gevraagde parkeerplaatsen op eigen terrein oplossen, kan volgens de beleidsregels het aantal aan te leggen bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte wisselen. Met dit voorstel kunnen we de parkeerplaatsen in de openbare ruimte al aanleggen, voordat alle kavels zijn ontwikkeld.
2. Voor de (grondgebonden) kleine woningen hanteren we een parkeernorm van 1,3. Dit type woning kent geen eigen parkeernorm in de beleidsregels en de vrijstaande woning komt met een norm van 1,8 het meest in de buurt. Dit is voor dit type woningen aan de hoge kant. Daarom wordt hier de parkeernorm van een appartement van 75-120 m2 gebruikt, die een norm kent van 1,3 wat overeenkomt met 1 parkeerplaats per huishouden + 0,3 plaatsen voor bezoekersparkeren.
3. We leggen minder parkeerplaatsen aan voor De Tuinmaat. Volgens de geldende parkeernorm (0,3/perceel) dienen er 15 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, wij gaan uit van 8 parkeerplaatsen. De Tuinmaat bevindt zich al in Gaardenhage. Uit de praktijk blijkt dat de huidige parkeerplaatsen vrijwel niet worden gebruikt. De doelgroep bestaat uit bewoners die biologisch verantwoord willen tuinieren.
Zij wonen in de directe nabijheid en gebruiken veelal de fiets. De auto wordt enkel (sporadisch) gebruikt voor het verplaatsen van zwaardere materialen. De nieuwe locatie heeft

verder tot gevolg dat het voor gebruikers een stuk sneller is om met de fiets te komen dan met de auto. Ook dit is een argument waardoor de werkelijke autobehoefte waarschijnlijk lager ligt dan de parkeernorm voorschrijft. Het risico is dan dat er toch meer gebruikers van De Tuinmaat met de auto komen dan dat er parkeerruimte is. Om dit te ondervangen, reserveren we ruimte op het terrein van De Tuinmaat zodat die kan worden gebruikt als parkeerruimte. Hiermee kan later alsnog aan de parkeereis van 15 parkeerplaatsen worden voldaan.

1.2 We verankeren de woningbouw categorieën niet in het bestemmingsplan.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3.1) biedt gemeenten de mogelijkheid om in een bestemmingsplan op te nemen dat bij een nieuwbouwplan een percentage van de woningbouw moet worden gerealiseerd in een bepaalde categorie. De woningbouwcategorieën waarvoor dit mogelijk is zijn wettelijk vastgelegd, en zijn: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, middeldure huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeenteraad op 17 februari 2022 de doelgroepenverordening vastgesteld (606877, punt 4,7).

In het voorliggende bestemmingsplan kiezen we er echter voor om de woningbouwcategorieën niet op te nemen. Dit komt omdat we eigenaar van de gronden zijn en zelf kunnen sturen op de woningbouwcategorieën en de doelgroepen voor de woningbouw. Bovendien is het alleen mogelijk om percentages in het bestemmingsplan op te nemen waardoor we woningbouwcategorieën niet specifiek aan een bepaald veld kunnen koppelen.

Participatie

Er zijn diverse bewonersavonden georganiseerd voor omwonenden. In de bijlage vindt u hiervan de verslagen. Ook vindt u hier de beantwoording van vragen van bewoners n.a.v. de bewonersavonden. Bewoners waarderen het dat een deel van de kavels ongewijzigd blijft qua grootte. Een groot deel van de bewoners maakt zich zorgen om de toename van het aantal woningen, vooral in het veld met de kleine woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Om te voorkomen dat dit tot meer verkeersoverlast leidt bij de bewoners van de Mooieweg, wordt de Nel Klaassenstraat aan de kant van de Mooieweg voor autoverkeer afgesloten. Ook komen er bomen tussen de Mooieweg en het veld met de kleine woningen.

Bewoners van het deelgebied Hagen maken zich zorgen over de toename van woningen die komen in veld 3. Waar eerst slechts 1 woning gebouwd kon worden, kunnen er nu 2 à 3 woningen komen. De bouwhoogte van de woningen en grootte van het bouwvlak is echter niet gewijzigd.

Daarnaast maken enkele bewoners zich zorgen om de verplaatsing van De Tuinmaat. Om hieraan tegemoet te komen worden er extra bomen geplant, zodat er een grotere groene buffer komt tussen de woningen aan de John Grosmanstraat en De Tuinmaat. Ook is op verzoek van omwonenden een beeldkwaliteitsplan voor De Tuinmaat opgesteld. Omwonenden en De Tuinmaat zijn met elkaar in overleg geweest over de invulling van het terrein.

Financiën

Voor het project 'Gaardenhage' is een grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie laat een tekort zien, welke is afgedekt met een verliesvoorziening. In het voorliggende plan wordt grond die op dit moment geen onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie, maar van het strategisch bezit, bij deze grondexploitatie gevoegd. Het gaat om grond van deelgebieden 1 en 2 (Gaarden 1), aan de westelijke zijde van de Nel Klaassenstraat en de westelijke zijde van de Johan van Zwedenlaan. Op deelgebied 1 is tijdelijk “De Tuinmaat” gevestigd en door de verhuizing van De Tuinmaat komen deze gronden weer vrij voor woningbouw. Deze gebieden zijn circa acht jaar geleden door tegenvallende verkoopresultaten uit de grondexploitatie gehaald en worden nu weer toegevoegd. Door de opbrengstpotentie van deze grond verbetert het financiële resultaat en kan een deel van de verliesvoorziening vrijvallen. Het voorliggende plan is dus economisch haalbaar en het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat de kosten gedekt zijn door de opbrengsten in de grondexploitatie. Het resultaat van de grondexploitatie bij het nieuwe bestemmingsplan wordt € 1,3 miljoen negatief. De huidige stand van de verliesvoorziening per 1-1-2022 is € 3 miljoen. Er kan dus € 1,7 miljoen vrijvallen uit de verliesvoorziening. Het bedrag van € 3 miljoen volgt uit de herziening van de grondexploitatie naar 1-1-2022. Dit maakt onderdeel uit van de jaarrekening 2021. De stand van de verliesvoorziening per 1-1-2021 was 2,8 miljoen.

Tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt ook de nieuwe grondexploitatie vastgesteld. De kosten voor het verplaatsen van De Tuinmaat vallen buiten de grondexploitatie. Deze kosten bedragen € 116.000 en worden op de volgende wijze gefinancierd.

Dekking verplaatsing De Tuinmaat	**Bedrag**
Team leefomgeving Rijkerswoerd, Kronenburg en Vredenburg *)	€ 35.000
Groenfonds	€ 10.000
Bomenfonds	€ 26.000
Beheer wegen	€ 15.000
Bijdrage De Tuinmaat	€ 5.000
Provinciale subsidie burgerbetrokkenheid bij natuur, groen en landschap	€ 25.000
Totaal	€ 116.000

**) De kosten en dekking van het Team Leefomgeving (€35.000) zijn al in de begroting verwerkt, en maken dan ook geen deel uit van onderstaande begrotingswijziging.*

De wijzigingen van de grondexploitatie en de kosten van verplaatsging van De Tuinmaat, zoals beiden hierboven toegelicht, leiden tot onderstaande aanpassingen van de begroting:

bedragen X €1.000	**Exploitatiebegroting**	Begroting	Meerjarenraming		
		2022	2023	2024	2025
	Lasten				
	Grondexploitatie:				
S11 Ruimtelijke ontwikkeling	Verwerving, plankosten en bouwrijp maken	1.543	297	474	141
	Verrekening onderhanden werk met de balans		1.319	1.705	360
	Verplaatsen De Tuinmaat				
S11 Ruimtelijke ontwikkeling	Uitgaven (excl. aandeel TLO ad €35.000)	81			
S02 Bereikbaarheid	Dekking uit budget beheer wegen	-15			
S12 Wonen en Leefomgeving	Dekking uit groenfonds en bomenfonds	-36			
		1.573	1.616	2.179	501
	Baten				
	Grondexploitatie:				
S11 Ruimtelijke ontwikkeling	Opbrengst uit gronduitgifte	-40	1.616	2.179	501
	Verrekening onderhanden werk met de balans	1.583			
	Vrijval voorziening	1.723			
	Verplaatsen De Tuinmaat				
	Bijdrage provincie en eigen bijdrage De Tuinmaat	30			
		3.296	1.616	2.179	501
	Exploitatieresultaat	**1.723**	**0**	**0**	**0**
	Mutaties reserves				
	Toevoegingen aan BR Grondexploitatie	-1.723	0	0	0
	Totaal Resultaat	0	0	0	0

De kosten voor de verplaatsing van De Tuinmaat worden onder meer gedekt met €25.000 subsidie vanuit de provincie. Deze subsidie is echter nog niet toegekend en het is daarmee niet zeker of dit bedrag beschikbaar komt. Mocht deze subsidie niet toegekend worden, dan moeten er andere middelen of subsidies ingezet worden om de verplaatsing van De Tuinmaat te dekken.

Er is een risico dat de aanpassingen kunnen leiden tot planschade omdat het plan voorziet in meer en kleinere woningen. Hier wordt in de grondexploitatie rekening mee gehouden. De maximale bouwhoogte wordt daarentegen niet verhoogd.

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.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan Chw Gaardenhage (tekst, verbeelding en bijlagen)
- Bijlage 1 Wijzigingenrapport
- Bijlage 2a Zienswijzerapport anoniem
- Bijlage 2b Gebundelde zienswijzen anoniem
- Bijlage 3 Begrotingswijziging Gaardenhage
- Bijlage 4 Overzicht participatie

Stukken ter inzage voor gemeenteraad

- Bijlage 5 Grondexploitatie (geheim)
- Bijlage 6a Zienswijzerapport niet – geanonimiseerd **vertrouwelijk**
- Bijlage 6b Gebundelde zienswijzen niet – geanonimiseerd **vertrouwelijk**

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	622659

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022, nummer: 622659 en het bijgevoegde zienswijzenrapport;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat:
1. er in Arnhem een grote behoefte is aan nieuwe woningen;
2. het toevoegen van woningen kan voorzien in deze woningbouwbehoefte;
3. De Tuinmaat een belangrijke voorziening is voor Rijkerswoerd met een meerwaarde voor de wijk;
4. de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. de wijzingen zoals opgenomen in bijlage 1 kunnen worden doorgevoerd;
6. artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Gaardenhage', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.967-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, **gewijzigd** vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 door te voeren.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. De grondexploitatie 'Gaardenhage' en bijbehorende begrotingswijziging (nummer 22-004) vast te stellen.
4. Geheimhouding op te leggen op basis van artikel 25, tweede lid van Gemeentewet en gelet op artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur ten aanzien van bijlage GREX ‘Gaardenhage’ bij het raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan ‘Chw Gaardenhage’ zaaknummer 622659

De griffier,	De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE