RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 609854

Onderwerp: Vaststellen van het bestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.988-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. In de zienswijzen geen aanleiding te zien om het bestemmingsplan te wijzigen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Aan de Mooieweg in de wijk Rijkerswoerd staat op het perceel Mooieweg 23 één woning met meerdere bijgebouwen. De eigenaar heeft verzocht om deze woning en bijgebouwen te slopen en de bouw van drie nieuwe (vrijstaande) woningen mogelijk te maken. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is dit een denkbare ontwikkeling.

De bouw van de nieuwe woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Arnhem Zuid-Oost' en daarom moet een planologische procedure worden doorlopen. Een bestemmingsplanprocedure is de beste optie omdat daarmee ook de landschappelijke waarden van het perceel vastgelegd kunnen worden.

Het bestemmingsplan ‘Chw Mooieweg 23’ 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 ontwerpbestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23' heeft van 24 augustus 2021 tot en met 4 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. U bent hierover per raadsbrief van 13 juli 2021 geïnformeerd. Tijdens de terinzagelegging is een zienswijze ingediend. De bezwaren richten zich (voornamelijk) op de aantasting van de uitstraling van de Mooieweg en vermindering van het uitzicht. De zienswijze geeft geen aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van drie woningen op het perceel Mooieweg 23.

Arnhem GEMEENTE

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is passend langs de Mooieweg.

Er worden regelmatig verzoeken ingediend voor initiatieven langs de Mooieweg. In de afgelopen jaren heeft de gemeente ook aan meerdere initiatieven meegewerkt (o.a. aan de oostzijde van de Mooieweg 27). Om een vaste lijn van adviseren te hanteren zijn een aantal uitgangspunten opgesteld waar eventuele ontwikkelingen aan moeten voldoen. Het doel hiervan is om de historische en groene uitstraling van het oude lint zoveel mogelijk te behouden.

Een belangrijke voorwaarde om mee te werken aan een initiatief is de bestemming. Er wordt alleen meegewerkt indien de gronden in de bestaande situatie zijn bestemd als wonen. Indien gronden een bestemming 'groen' of 'groen - landschap en park' hebben, dan wordt niet meegewerkt aan een ontwikkeling.

Verder moet het plan voor de nieuwe ontwikkeling aan een aantal uitgangspunten voldoen. Het gaat dan onder andere om een minimaal oppervlak van de kavels (950 m^2), er moeten doorzichten zijn naar het achterliggend gebied, diepe voortuinen, het perceel mag maar beperkt worden bebouwd en eventueel toekomstbestendige bomen moeten gehandhaafd blijven.

Bij het plan voor de Mooieweg 23 wordt aan deze uitgangspunten voldaan. Dit is in paragraaf 3.2.8 van de toelichting toegelicht. Er is gekozen om deze ontwikkeling met een nieuw bestemmingsplan mogelijk te maken omdat hiermee ook de groene waarden kunnen worden beschermd. Hierdoor zijn de uitgangspunten ook juridisch geborgd en blijft de ruimtelijke karakteristiek van de Mooieweg behouden.

1.2 Een m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet noodzakelijk.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling (door een m.e.r.-beoordelingsbesluit) nodig voor besluiten of plannen voor activiteiten die voorkomen op de zogenoemde D-lijst bij het Besluit m.e.r, ook als de omvang onder de drempelwaarde blijft. Het gaat dan om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Als er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is er ook geen m.e.r.-beoordelingsbesluit nodig.

Uit jurisprudentie volgt dat de vraag of iets een stedelijk ontwikkelingsproject is, afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval. Hierbij wordt onder meer gekeken naar aspecten als de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling. In het voorliggende bestemmingsplan gaat het om een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij twee vrijstaande woningen worden toegevoegd. Bij deze ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toe en de ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Gelet op het vorenstaande is de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. en is een m.e.r.-beoordelingsbesluit niet nodig.

2.1 De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23' heeft van 24 augustus 2021 tot en met 4 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ingediend. In het zienswijzenrapport (bijlage 2a bij dit raadsvoorstel) is de zienswijze samengevat en beantwoord. De zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan te wijzigen.

3.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De gemeente heeft met de eigenaar afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de eigenaar 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 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 Niet van toepassing

Participatie

De eigenaar heeft uitgebreid gecommuniceerd met de omwonenden. Vanwege corona heeft hij twee keer bij alle omwonenden een folder met informatie over de plannen in de bus gedaan en gevraagd om een reactie, en er zijn met enkele direct omwonenden 1-op-1 gesprekken gevoerd. De meeste omwonenden staan positief tegenover de plannen. Eén buurman heeft aangegeven bang te zijn voor vermindering van uitzicht en waardevermindering van de woning. Met deze omwonende heeft een gesprek plaatsgevonden waarin het plan is toegelicht. De zorgen van de buurman waren hiermee niet weggenomen.
Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de eigenaar de omwonenden hierover geïnformeerd. Er is tijdens de terinzagelegging een zienswijze ingediend.

Welzijn en perspectief

Het voorstel gaat over een particuliere ontwikkeling om op een perceel één woning te slopen en er drie te realiseren. Dit project is voor de aspecten 'welzijn en perspectief' niet relevant.

Financiën

Zie argument 3.1

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 indiener van de zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd. Daarnaast vindt publicatie plaats via de Staatscourant en het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- 1a Vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23' -tekst
- 1b Plankaart bestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23' NL.IMRO.0202.988-0301
- 1c Vast te stellen bestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23' - bijlagen
- 2 BIJLAGE 1 bij raadsvoorstel - zienswijzerapport
- 3a Zienswijze (geanonimiseerd)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- 3b Zienswijze (niet geanonimiseerd) -**Vertrouwelijk**

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 609854

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 november 2021, nummer: 609854;

overwegende dat:

a. het bestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23' bouwplannen toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening;
b. het kostenverhaal samenhangende met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is;
c. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4e en c.5e niet noodzakelijk is;
d. 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;
e. artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is.

gelet op artikel 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Mooieweg 23', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.988-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. In de zienswijzen geen aanleiding te zien om het bestemmingsplan te wijzigen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem