



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

216282

Onderwerp: **Vaststellen bestemmingsplan Groot Rijnwijk en exploitatieplan Groot Rijnwijk**

Voorstel

1. In de naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Groot Rijnwijk ingediende zienswijzen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan Groot Rijnwijk in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp van dit bestemmingsplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
2. In de naar aanleiding van het ontwerpexploitatieplan Groot Rijnwijk ingediende zienswijze, geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het exploitatieplan Groot Rijnwijk in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp van dit exploitatieplan, zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.12 Wet ruimtelijke ordening;
3. Het bestemmingsplan Groot Rijnwijk gewijzigd vast te stellen zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.800-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting;
4. Het exploitatieplan Groot Rijnwijk gewijzigd vast te stellen zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.EPP929-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.

Inleiding

Het plangebied Groot Rijnwijk maakt, net als onder meer Fluvium en het voormalig Coberco-terrein, onderdeel uit van het Centrum Oost Gebied, ook wel Nieuwe Kadewartier genoemd. Hier vindt momenteel een transformatie plaats van (voormalige) bedrijfs- en industrie functies naar een nieuw en onderscheidend verblijfsgebied met wonen, werken en voorzieningen. Het wordt een overgangsgebied tussen enerzijds de binnenstad en anderzijds het bedrijven- en industrieterrein. Voor diverse locaties zijn nieuwe ontwikkelingen in voorbereiding (zoals de Melkfabriek op het voormalig Coberco-terrein) of reeds gerealiseerd (waaronder Fluvium-Noord). Ook heeft reeds herinrichting plaatsgevonden van de belangrijkste verkeersader, de Westervoortsedijk.

De beoogde ontwikkeling van Groot Rijnwijk maakt maximaal 361 woningen mogelijk. Dit woongebied is verdeeld in drie deelgebieden met de bestemming 'Wonen-Uit te werken'. Tevens biedt het bestemmingsplan aan de randen ruimte voor - deels bestaande - (kleinschalige) bedrijfsfuncties en beperkt horeca. Dit is geregeld in de bestemmingen 'Bedrijf' (bestaande bedrijfsfuncties) en 'Gemengd' (zoals dienstverlening en horeca).



Om de beoogde functies ter plaatse van Groot Rijnwijk mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Tevens is noodzakelijk gebleken om bij het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan is nodig wanneer het gemeentelijk kostenverhaal bij de ontwikkeling niet anderszins is verzekerd. In Groot Rijnwijk is dit het geval, aangezien er zich in het plangebied Groot Rijnwijk enkele particuliere grondeigenaren bevinden waarmee geen overeenkomst over grondexploitatie is gesloten. In dat geval is een exploitatieplan verplicht. Verder worden in het exploitatieplan kwaliteitseisen aan de inrichting van de openbare ruimte gesteld, die voor partij(en) gelden die een deel van de ontwikkeling gaat realiseren.

Het ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ontvangen tegen het bestemmingsplan, waarvan één tevens tegen het exploitatieplan. Naar aanleiding van enkele onderdelen van deze zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan aan te passen. Het exploitatieplan behoeft geen aanpassing ten opzichte van de ontwerpversie.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van wonen, werken en voorzieningen in Groot Rijnwijk, als onderdeel van de transformatie van het gebied Centrum Oost.

Argumenten

1.1 *De ingediende zienswijzen geven deels aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen*

Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van enkele onderdelen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze hebben onder andere betrekking op het vergroten van de flexibiliteit in relatie tot verruiming van maximale bouwhoogtes, gebieden voor (langzaam)verkeerontsluitingen en groenvoorzieningen en het toestaan van commerciële functies op specifieke locaties.

Daarnaast wordt voorgesteld de wijzigingsbevoegdheid voor ontwikkeling van twintig extra woningen aan de Veilingstraat, te schrappen. Reden hiervoor is dat op dit moment onvoldoende gemotiveerd kan worden dat deze uitvoerbaar is in verband met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen beperkingen oplevert voor de bestaande bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied. Voorts zijn aanpassingen opgenomen met betrekking tot een regeling ter voorkoming van de beperking van de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven op en in de omgeving van het plangebied, als gevolg van het mogelijk maken van woningbouw.

Ten slotte wordt voorgesteld een aantal geconstateerde omissies of onjuistheden te wijzigen. In het als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel opgenomen zienswijzenrapport Groot Rijnwijk zijn de zienswijzen samengevat en is een voorstel tot beantwoording gegeven.



2.1 *De ingediende zienswijze met betrekking tot het exploitatieplan geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het exploitatieplan.*

Eén eigenaar van gronden in het exploitatiegebied heeft een zienswijze ingediend, met daarin onderdelen gericht tegen zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan. De indiener is het onder andere oneens met de hoogte van de voor de ontwikkeling van zijn gronden vastgestelde exploitatiebijdrage. Deze zienswijze geeft geen aanleiding het exploitatieplan hierop aan te passen. Deze zienswijze is in het als bijlage 1 bij het raadsvoorstel opgenomen zienswijzenrapport Groot Rijnwijk samengevat en beantwoord.

3.1 *Exploitatieplan maakt kostenverhaal mogelijk.*

De gronden in het gebied Groot Rijnwijk zijn in handen van meerdere eigenaren. Aangezien nog niet met alle partijen anterieure overeenkomsten over het kostenverhaal zijn gesloten, is de gemeente wettelijk verplicht het kostenverhaal te verzekeren door het vaststellen van een exploitatieplan.

In het exploitatieplan worden daarnaast ook kwaliteitseisen aan de inrichting van de openbare ruimte gesteld, die voor partij(en) gelden die een deel van de ontwikkeling gaat realiseren.

Voor het exploitatieplan is het stedenbouwkundig ontwerp 'Arnhem Centrum Oost', zoals in 2012 opgesteld door Bureau Palmbout als uitgangspunt gehanteerd. Ditzelfde ontwerp is vertaald in de uit te werken woonbestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Groot Rijnwijk'. Dat betekent dat, zodra er een uitwerkingsplan volgt, het exploitatieplan wordt herzien.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan is ook het exploitatieplan 'Groot Rijnwijk' ter inzage gelegd. Voorgesteld wordt het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijziging vindt zijn oorsprong in het schrappen van de wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming die op de bedrijfspanden aan de Veilingstraat is gelegd, zoals onder 1.1 aangegeven. Aangezien het schrappen hiervan gevolgen heeft voor het geraamd planschadebedrag en de doorwerking daarvan in de exploitatiebijdrage, moet het exploitatieplan hierdoor worden aangepast.

Kanttekeningen en risico's

3.1 *In februari 2018 loopt het voorbereidingsbesluit af*

Op 21 februari 2017 is voor het plangebied een voorbereidingsbesluit in werking getreden waardoor het huidige gebruik en de bebouwingsmogelijkheden zijn bevroren. Deze voorbereidende bescherming heeft in principe een geldigheidsduur van één jaar, maar loopt door als binnen die termijn een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Dit ontwerpbestemmingsplan moet dan wel binnen 12 weken ná het einde van de inzagetermijn worden vastgesteld, anders vervalt de voorbereidingsbescherming. Daarom moet in de raadsvergadering van (uiterlijk) 5 maart het bestemmingsplan worden vastgesteld, al of niet in gewijzigde vorm. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat tijdig, c.q. vóórdat de voorbereidende bescherming komt te vervallen, een nieuw bestemmingsplan de beschermende werking definitief overneemt.

Financiën



Het plan Groot Rijnwijk maakt onderdeel uit van het Centrum Oost Gebied. Voor de ontwikkeling van dit gebied is met Volkshuisvesting Arnhem een kostenverhaalsovereenkomst gesloten. Met een aantal andere eigenaren van gronden in het gebied is nog geen overeenstemming over kostenverhaal bereikt, reden waarom de gemeente wettelijk verplicht is een exploitatieplan vast te stellen. Het verhaal van de gemeentelijke kosten is daarmee verzekerd.

Ten behoeve van het bestemmingsplan en exploitatieplan is een planschade risicoanalyse opgesteld. De kosten hieruit volgend zijn opgenomen in het exploitatieplan en maken derhalve deel uit van het kostenverhaal.

Uitvoering

Na vaststelling worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen.

Indien er geen beroep is aangetekend, zijn de plannen na afloop van de beroepstermijn in werking en onherroepelijk.

Communicatie

Tijdens de periode van terinzage legging is een inloopavond georganiseerd om bewoners en bedrijven te informeren. Tevens heeft met de indieners van zienswijzen overleg plaatsgevonden om te onderzoeken of voor beide partijen acceptabele oplossingen gevonden kunnen worden. Zoals ook uit het zienswijzenrapport blijkt is dit gedeeltelijk gelukt. De indieners van de zienswijzen ontvangen bericht over de geplande vaststelling.

Tevens zal de griffie de indieners van zienswijzen informeren over de behandeling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan in de raadscommissie en uitnodigen deze behandeling bij te wonen. Na het besluit over vaststelling zullen deze partijen opnieuw worden geïnformeerd. De overige belanghebbenden worden na vaststelling geïnformeerd door een publicatie in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel en -besluit
- Bijlage 1 bij raadsvoorstel: Zienswijzenrapport Groot Rijnwijk
- Bijlage 1 bij raadsbesluit: Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan Groot Rijnwijk
- Vast te stellen bestemmingsplan Groot Rijnwijk (tekst en verbeelding) + bijlagen (gebundeld)
- Vast te stellen exploitatieplan Groot Rijnwijk + bijlagen
- Zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan (gebundeld)



Besluit van

Zaaknummer

216282

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 januari 2018, Cluster PIM, nummer: 216282;

gelet op de artikelen artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro)

;

overwegende dat:

- a. nog niet alle gronden binnen het grondgebied van het bestemmingsplan Groot Rijnwijk in gemeentelijk eigendom zijn en er daarnaast niet met alle partijen in het plangebied een exploitatieovereenkomst is gesloten, is het gemeentelijk kostenverhaal, zoals bedoeld in art 6.12 Wro niet geheel anderszins verzekerd;
- b. daarom naast het bestemmingsplan het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is;
- c. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wro zes weken na de vaststelling bekend gemaakt moet worden;
- d. gedeputeerde staten en de inspecteur op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- e. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;

besluit:

1. in de zienswijzen van
 - a. Schoemaker Advocaten, namens Borst's Vastgoedbeheer;
 - b. Connexxion;
 - c. Poelmann van den Broek Advocaten namens De Smidse BV, De Smidse Holding BV, EB Beheer BV, MB Beheer BV en de gebroeders Bartels;
 - d. Volkshuisvesting Arnhem;
 - e. Ir. S. van der Werf, namens familie van der Werf;redenen te vinden die leiden tot de vaststelling van het bestemmingsplan Groot Rijnwijk in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dit ter inzage gelegen heeft op grond van artikel 3.8.Wro.
2. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan Groot Rijnwijk zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.800-301.gml met bijbehorende regels en toelichting, waarbij in het bestemmingsplan ten



opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan wordt afgeweken zoals weergegeven in de integraal van dit besluit deel uitmakende bijlage 1: "Wijzigingenoverzicht Bestemmingsplan Groot Rijnwijk".

3. In de zienswijze van ir. S. van der Werf, namens familie van der Werf, met betrekking tot het exploitatieplan geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het exploitatieplan Groot Rijnwijk in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpexploitatieplan zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 6.14 van de Wro.
4. Gewijzigd vast te stellen het exploitatieplan Groot Rijnwijk zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.EPP929-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.

De griffier,

De voorzitter,

Bijlage 1: Wijzigingenoverzicht Bestemmingsplan Groot Rijnwijk