



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 215780

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Dominee Bechtlaan 1

Voorstel

1. In de zienswijze geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1' in gewijzigde vorm ten opzichte van de ontwerpbestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1' vast te stellen zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.927-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
3. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Inleiding

Er is een plan opgesteld voor de herontwikkeling van de school aan de Dominee Bechtlaan 1. Deze school is gelegen in de wijk Monnikenhuizen aan de voet van Hoogte 80. Deze school is niet meer in gebruik en is door de gemeente verkocht aan Ter Steege Bouw Vastgoed uit Rijssen. Zij hebben het plan om op deze locatie nieuwbouw van grondgebonden eengezinswoningen in een groene setting te realiseren. In totaal wordt in het plangebied ruimte geboden aan 11 woningen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Monnikenhuizen - Klarenbeek". Om die reden is de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1' heeft vanaf 28 november 2017 zes weken ter inzage gelegen. U bent hierover per raadsinformatiebrief geïnformeerd (d.d.: 21 november 2017). Tijdens de terinzageperiode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording is opgenomen in het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de beoogde woningbouwontwikkelingen op het perceel Dominee Bechtlaan 1.



Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door De Haan Advocaten namens de bewoners van een woning aan de overzijde van de voormalige school. De bewoners zijn van mening dat de ontwikkeling niet past in de omgeving, te groot is en zorgt voor een vermindering van hun uitzicht. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) is een samenvatting van de zienswijze opgenomen en de beantwoording van de gemeente. De gemeente is van mening dat er een goed afgewogen plan is ontwikkeld dat rekening houdt met de karakteristieken van de locatie en de omgeving. In de zienswijze is geen aanleiding gevonden om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Verder zijn er vanuit de omgeving geen zienswijzen ingediend.

2.1 De herontwikkeling zorgt voor een duurzame en landschappelijk zorgvuldige invulling van deze bijzondere locatie

Er is door Veenenbos en Bosch Landschapsarchitecten een stedenbouwkundige opzet gemaakt voor het plangebied. De stedenbouwkundige opzet van het plan berust op een viertal principes.

1. 'Tapijt' loopt door

Het groene 'tapijt' van Hoogte 80 loopt door, de hoeken worden open en overzichtelijk, een nieuw pad vormt de verbinding tussen de woonstraat en Hoogte 80.

2. Aansluiting bij bestaande wijk

Het straatprofiel is informeel en eenzijdig met aan het einde een keerlus, groene randen, doorzetten lijn bebouwing.

3. Speelse woonblokken

Twee woonblokken vormen de rij, voordeur op noorden georiënteerd, maximaal benutten locatie met achtertuinen op zuiden, verspringende woningen voor speels effect.

4. Eenvoudige groene basis

De basis wordt gevormd door ruig gras, een groene rand loopt om de kavels heen met daarin losse bomen.



Afbeelding 1. Indicatief stedenbouwkundig ontwerp (bron: Veenenbos en Bosch landschapsarchitecten)

De basis voor het nieuwbouwplan is een groene inrichting. De woningen worden gerealiseerd in een groene setting. Het behoud van groen en het hoogteverschil zijn leidend geweest voor de inrichting van het plangebied.

In totaal worden er 11 woningen gerealiseerd, die zijn verdeeld in twee blokken met 5 en 6 woningen. De woningen worden gesitueerd aan een nieuw aan te leggen woonstraat en zijn met de voorzijde op het noorden georiënteerd met een ruime tuin en terras op het zuiden. De voortuin bestaat uit een oprit en berging.

De woningen bestaan uit 3 lagen met een plat dak (9,00 meter totale hoogte). Om stedenbouwkundig aan te sluiten op de rest van de wijk zijn de woningen 1,00 meter verdiept ten opzichte van het maaiveld, met een aansluitend verlaagd terras - uit het zicht.

Het stedenbouwkundig ontwerp maakt gebruik van de kenmerken van de locatie waardoor het ontwerp zich voegt in haar omgeving.

2.2 Beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er in Arnhem nog voldoende behoefte is aan nieuwe woningen. Dit project voorziet in maximaal 11 rijwoningen. Hier is kwantitatief nog behoefte aan. De omgeving van het plangebied kan worden beschouwd als een groen-stedelijk woonmilieu. Uit het woonbehoefte onderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan binnenstedelijke plannen op aantrekkelijke locaties in groen-stedelijke woonmilieus. Met dit plan wordt aan deze behoefte invulling gegeven. Dit plan voorziet dus ook in een kwalitatieve behoefte.

3.1 Exploitatieplan is niet noodzakelijk



De gemeente heeft met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Kanttelingen en risico's

Financiën

De gemeente heeft met de ontwikkelaar Ter Steege Bouw Vastgoed afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat Ter Steege 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 verhaal 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.

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.

Communicatie

Het concept-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening naar het Waterschap Rijn IJssel verstuurd. Het waterschap stemt in met de voorgenomen ontwikkeling en is akkoord met de vertaling in het bestemmingsplan.

In het voortraject zijn de bewoners door de ontwikkelaar geïnformeerd over de plannen tijdens een informatieavond.

Tijdens de terinzagelegging is ook een informatieavond georganiseerd waarin de omwonenden zijn geïnformeerd over het ontwerp-bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft tijdens deze avond ook de bouwplannen verder toegelicht.

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- bijlage 1. zienswijzerapport
- vast te stellen bestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1' (Tekst, verbeelding en bijlagen)
- zienswijze

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

–



Besluit van

Zaaknummer

215780

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 januari 2018, Cluster SBR nummer: 215780; overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1' bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het kostenverhaal samenhangend met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is, dat geen faseringseisen noodzakelijk zijn noch het stellen van locatie-eisen;

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. In de zienswijze van De Haan Advocaten en Notarissen geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1' in gewijzigde vorm ten opzichte van de ontwerpbestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan 'Dominee Bechtlaan 1' vast te stellen zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.927-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
3. Af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,