



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

175516

ONDERWERP: Vaststellen herziening bestemmingsplan "Schuytgraaf 2011 en herziening Exploitatieplan Schuytgraaf 2011

Voorstel

1. Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2017-01', zoals dit is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.907-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting;
2. De 8e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf vast te stellen.
3. Te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Inleiding

De herziening 2017-01 van het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 heeft betrekking op de vlekken 15b en 15e van veld 15 in het centrum van Schuytgraaf.

Het voornemen bestaat om deze vlekken te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw.

Vlek 15b betreft de meest westelijke vlek van veld 15, ten zuiden van het winkelcentrum in het centrumgebied van Schuytgraaf. Op deze vlek is al volgens het bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 woningbouw mogelijk tot een maximum van 81 woningen. Het initiatief bestaat om hier maximaal 100 woningen te realiseren. Daarmee past dit initiatief niet in het geldende bestemmingsplan Schuytgraaf 2011 en moet dit plan hiervoor worden herzien.

Het andere onderdeel heeft betrekking op het noordelijk deel van vlek 15e, grenzend aan de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Hier wordt een appartementengebouw (landmark) mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling past eveneens niet geheel in de regels van het geldende bestemmingsplan Schuytgraaf 2011.

Ook het exploitatieplan Schuytgraaf moet voor deze ontwikkelingen worden herzien. Deze herziening heeft dan ook betrekking op de bovengenoemde herziening van het bestemmingsplan. Het op deze wijze mogelijk maken van de voorgenomen plannen is in lijn met de overige ontwikkelingen van de verschillende velden binnen de wijk Schuytgraaf.

Ontwerpbestemmingsplan en -exploitatieplan hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend door ProRail als beheerder van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. ProRail geeft aan dat er in de planvorming onvoldoende aandacht is gegeven aan het aspect trillinghinder in verband met het railverkeer op de spoorlijn Arnhem Nijmegen. Naar aanleiding hiervan is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat door het railverkeer veroorzaakte trillingsniveau geen belemmering vormt voor de beoogde bebouwing ter plaatse van vlek 15e.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van woningbouw in vlek 15b en het noordelijk deel van vlek 15e in veld 15 van Schuytgraaf.

Argumenten

1.1 Bebouwing van vlek 15b en noordelijk deel vlek 15e draagt bij aan de stedenbouwkundige afronding van het centrum van Schuytgraaf

Vlek 15b

Het betreft de zuidwestelijke vlek in het centrumveld van Schuytgraaf. Ten noorden van deze vlek is het winkelcentrum van Schuytgraaf gelegen en aan de noordoostzijde ligt MFC de Omnibus. De vlek wordt verder begrensd door de woonbuurt Singelkwartier in het zuiden en aan de westzijde door de Minervasingel; de hoofdontsluiting van Schuytgraaf. Aan de overzijde van deze weg ligt een groot open groengebied; de droge ecozone.

In het oostelijke deel van veld 15b is in 2016 het gezondheidscentrum Schuytgraaf opgeleverd. Het restant van veld 15b zal worden ingevuld met 100 appartementen en er is ruimte voor uitbreiding van het gezondheidscentrum. De westzijde ligt prominent in het zicht gezien vanuit de hoofdgroenstructuur. Met name de zuidwesthoek biedt de kans om het centrum te markeren, komende vanaf de N837. Deze hoek vraagt dan ook om markante bebouwing, waarbij het hoogste punt van de bebouwing in de zuidwesthoek van het veld zal komen te liggen. De bouwhoogte zal in noordelijke en oostelijke richting langzaam afnemen. Op die manier kan worden aangesloten op de aangrenzende bebouwing, zonder een al te grote confrontatie aan te gaan.

Om de parkeerbehoefte op een goede wijze te faciliteren, zal per appartement minimaal 1 gebouwde parkeerplek moeten worden gerealiseerd. Daarmee neemt de parkeerdruk in de openbare ruimte af ten opzichte van het oorspronkelijke plan. De gebouwde parkeervoorziening kan zich in een kelder of in de begane grond verdieping bevinden. Daarbij wordt aangetekend dat wanneer er in de bebouwingsplint wordt geparkeerd, moet worden voorkomen dat er een blinde plint met een levenloze uitstraling ontstaat.

Vlek 15e

Vlek 15e bevindt zich in de dynamische entreezone van Schuytgraaf komend vanuit de wijk Elderveld. Met het station Arnhem Zuid op een steenworp en in de nabijheid van het winkelcentrum van Schuytgraaf is de ligging ten opzichte van tal van voorzieningen gunstig. Daarnaast biedt de ligging aan het archeologisch veld en de singel ook een groene woonpotentie.

De geprojecteerde landmark op de noordelijk kop van het veld kan een beeldbepalend element worden in de entreezone van Schuytgraaf. Daarnaast kan het een goede beëindiging van de singel worden.

Daarom wordt ruimte gecreëerd om dit gebouw door middel van een overkraging in de singelzone te laten steken. De overkraging is mogelijk vanaf een hoogte van 6 meter boven maaiveld. Aan de westzijde loopt onder de mogelijke overkraging een fietsverbinding, aan de noordzijde een watergang.

De maximale bouwhoogte van de landmark bedraagt 30 meter. Er is ruimte voor 35 appartementen.

De entree van de landmark bevindt zich aan de zuidzijde of aan de westzijde van het gebouw. Daarmee wordt ten minste aan een van deze twee zijden een actieve plint gecreëerd.

Tussen de grondgebonden woningen in het zuidelijke deel van het veld en de locatie van de landmark is er ruimte voor een geclusterde parkeervoorziening, waarmee (een deel van) de parkeerdruk van de landmark

wordt opgevangen. Bij een grotere parkeerbehoefte zal in of onder het gebouw parkeerruimte moeten worden gerealiseerd.

Veld 15

Voor veld 15 als geheel is een Stedenbouwkundig Programma van Uitgangspunten (SPU) opgesteld door KCAP (dd. september 2013). In dit document wordt door middel van moodboards richting gegeven aan beeldkwaliteit voor het centrumgebied. De beelden in het SPU vormen de inspiratie voor de architectonische uitwerking van de bebouwing.

1.2 Ambtshalve aanpassing na ter inzage leggen van ontwerpbestemmingsplan

Gebleken is dat de regels in de ontwerpversie voor de bestemming "Verkeer - Verblijf" niet goed overeenkomen met de aanduiding daarvan op de plankaart. Hierdoor was de in het ontwerp van het gebouw voorziene overkraging niet mogelijk. Deze omissie is hersteld, door in artikel 4.2 sub c en d van de regels een regeling voor de overkraging op te nemen en de daardoor overbodig geworden regeling hiervoor in artikel 3 te schrappen.

2.1 Aanpassing van het exploitatieplan is nodig.

Aangezien de herziening van het bestemmingsplan het karakter van een eindplan heeft, moet ook het exploitatieplan worden herzien. Bij deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan hoort de achtste herziening van het exploitatieplan. Het betreft aanpassing van het woningbouwprogramma en daarmee aan te merken als structurele herziening.

3.1 Crisis- en herstelwet zorgt voor snelle procedure en eerder duidelijkheid

Het bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk waarop de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege toepassing is.

De Chw zorgt er voor dat de procedure bij beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan sneller wordt doorlopen, waardoor er eerder duidelijkheid is over de status van het bestemmingsplan. Daarnaast moeten, bij een eventueel beroep, alle rechtsgronden al bij indiening van het beroep worden opgenomen. Later aanvulling of een pro formaberoep is niet mogelijk.

Het is op grond van jurisprudentie van belang dat de gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan waarop de Chw van toepassing is, dit ook uitdrukkelijk verklaart, zowel bij de vaststelling als de bekendmaking daarvan. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat de wet van toepassing is.

Kanttekeningen

1.1 Er is één zienswijze ingediend.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is afkomstig van ProRail.

ProRail is van mening dat het aspect trillinghinder nog onvoldoende is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Omdat de beoogde landmark in veld 15e dicht bij het spoor is gepland, kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder in dit soort situaties acht ProRail het gewenst dat er wel aandacht voor is in de planvorming.

Naar aanleiding van de zienswijze is een trillingsonderzoek uitgevoerd door DGMR. Uit dit onderzoek blijkt dat het trillingsniveau de grenswaarden niet overschrijdt en dat wordt voldaan aan de richtlijnen. Dit betekent

dat er geen nadere eisen/maatregelen nodig zijn bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling van vlek 15^e. Het onderzoeksrapport is toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan.

Hoewel hiermee tegemoet wordt gekomen aan de zienswijze van ProRail, hoeven de juridische onderdelen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) hiervoor niet aangepast te worden. Daarom ook hoeft het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze niet gewijzigd vastgesteld te worden.

1.2 Planschade

Het risico op planschade is gering aangezien het geldende bestemmingsplan, na uitwerking, ook al woningbouwontwikkeling toelaat.

1.3 Er is een ontheffing voor hogere waarde geluid nodig

De geluidbelasting in een deel van het bouwvlak van vlek 15b overstijgt de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Voor veld 15e geldt, dat de geluidsbelasting op de gevels van alle woningen (behalve de westgevel) door het spoor de voorkeursgrenswaarden overschrijdt en op de hogere gelegen delen van het bouwplan de grenswaarden vanwege spoorverkeerslawaaï. Om in beide velden de woningbouw mogelijk te maken, moet daarom een hogere waarde in verband met geluidhinder worden vastgesteld. In het bestemmingsplan wordt daarnaast voor wat betreft vlek 15e een bouwkundige voorziening zoals een vlies- of dove gevel verplicht gesteld aan de aan het spoor grenzende gevel. Met deze maatregel kan een geluidsniveau worden bereikt, waarbij ontheffing mogelijk is. Het ontwerpbesluit hiertoe heeft tegelijk ter inzage gelegen met het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De ontheffing is inmiddels verleend.

Financiën

Voor de ontwikkeling van Schuytgraaf is een grondexploitatie vastgesteld. De huidige ontwikkeling van de velden 15b en 15e zijn opgenomen in de grondexploitatie.

Daarnaast is voor Schuytgraaf een exploitatieplan vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt tevens een herziening van het exploitatieplan behorend bij deze ontwikkeling vastgesteld (8e herziening exploitatieplan Schuytgraaf 2011).

Uitvoering

Na vaststelling liggen het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan gedurende 6 weken ter inzage. Eventuele belanghebbenden kunnen gedurende die termijn een beroepschrift tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State indienen.

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

Communicatie

De indiener van de zienswijze, ProRail, is op de hoogte gesteld van het voornemen tot vaststelling. De griffie zal de indiener van de zienswijze informeren over de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en uitnodigen deze behandeling bij te wonen. Na de vaststelling zal ProRail hierover bericht ontvangen

De overige belanghebbenden worden na vaststelling geïnformeerd door een publicatie in de Staatscourant en in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel
- Vast te stellen bestemmingsplan "Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2017-01
- Vast te stellen exploitatieplan Schuytgraaf, 8^e herziening + bijlagen+ geconsolideerd exploitatieplan

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

Zienswijze ProRail

Besluit van

Zaaknummer

175516

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2017, Cluster Project- en Interrimmanagement (PIM), nummer 175516,

overwegende dat,

- 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 bekend gemaakt moet worden;
- 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;
- het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale of provinciale belangen;
- het bestemmingsplan derhalve binnen twee weken na vaststelling bekend kan worden gemaakt.

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

besluit:

1. in de zienswijzen van ProRail, Postbus 2038, 3500 GA Utrecht, op het ontwerpbestemmingsplan geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2017-01', zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening; ·
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Schuytgraaf 2011, gedeeltelijke herziening 2017-01', zoals dit plan is vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.907-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, waarbij de volgende wijziging is opgenomen in de regels ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:
 - In artikel 3, lid 2 onder b wordt onderdeel 2 geschrapt onder vernummering van de onderdelen 3 tot en met 5 naar 2 tot en met 4;
 - Aan artikel 4, lid 2 worden twee onderdelen toegevoegd luidende:
 - c. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 6' mag vanaf een hoogte van minimaal 6 meter boven het maaiveld worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende bestemming "Centrum-4" tot een hoogte van maximaal 30 meter.
 - d. In afwijking van het bepaalde in dit lid onder c mogen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 6' vanaf maaiveld ondersteunende bouwdelen zoals pilaren, kolommen en dergelijke worden gebouwd.'

3. vast te stellen de 8^e herziening van het exploitatieplan Schuytgraaf 2011, met nummer NL.IMRO.EPP918;
4. Te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

De griffier,

De voorzitter,