



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 636700

Onderwerp: Vaststelling Chw Omgevingsplan en grondexploitatie 'De Hobbit'

Voorstel

1. Het 'Chw Omgevingsplan De Hobbit', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.991-0301.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.
4. De grondexploitatie Hobbit en bijbehorende begrotingswijzing genummerd 22-003 vast te stellen.
5. De door het college van burgemeester en wethouders 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 opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage GREX Hobbit bij het raadsvoorstel: Vaststellen 'Chw Omgevingsplan 'De Hobbit'; zaaknummer 621333, te bekrachtigen en te besluiten als datum van de beëindiging van de geheimhouding het moment dat in de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) wordt gemeld dat het gehele project is afgerond en alle kosten volledig zijn gemaakt.

Inleiding

Dit omgevingsplan maakt de bouw van de nieuwe Hobbit mogelijk. Dit gebouw biedt plaats aan een nieuwe gymzaal, een buurtcentrum, ruimte voor maatschappelijke functies en 12 sociale huurappartementen. Er wordt ook een nieuwe toegangsweg met parkeerplaatsen aangelegd en het terrein wordt heringericht.

De bouw van de nieuwe Hobbit past niet binnen het huidige bestemmingplan. Daarom is een nieuw plan opgesteld.

Er is voor gekozen om ook het omliggende gebied met de scholen mee te nemen in het plan en dit op te stellen in de vorm van een Omgevingsplan. Met dit omgevingsplan lopen we vooruit op de komst van de Omgevingswet. Landelijk is afgesproken om dit 'Chw'-plannen te noemen. Voor de wijk Malburgen Oost is ook een Omgevingsplan in voorbereiding. Door dit plan als Omgevingsplan op te stellen, sluiten de plannen zowel qua begrenzing als qua opzet goed op elkaar aan.

Het ontwerp omgevingsplan heeft vanaf 14 december 2021 zes weken ter inzage gelegen. Er is een positieve zienswijze ingediend.

Beoogd effect

De bouw van de nieuwe Hobbit mogelijk maken.

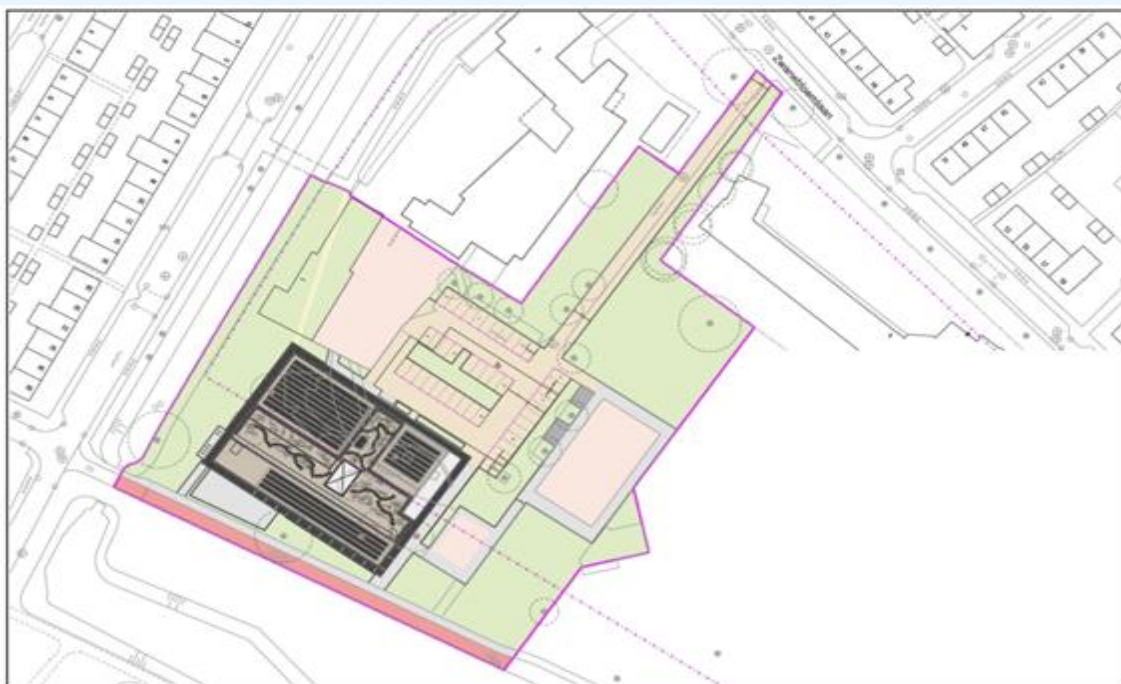
Argumenten

1.1 Met de nieuwe Hobbit krijgt het gebied een impuls.

In de wijk Malburgen-Oost bevindt zich het buurthuis De Hobbit met omliggend terrein, een gymzaal en enkele andere opstallen. Zowel het terrein als de gebouwen zijn verouderd en toe aan vervanging en een nieuwe inrichting.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop en nieuwbouw van het buurthuis en de gymzaal. Naast het te slopen oude buurthuis wordt een nieuw gebouw gerealiseerd met daarin een nieuw buurthuis, een nieuwe gymzaal en twaalf sociale huurappartementen. Het gebied wordt hiermee herontwikkeld naar een veilige en verbindende ontmoetingsplek voor jong en oud. Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht, waarmee er een kwalitatief hoogwaardig groen en duurzaam terrein wordt gerealiseerd.

Deze ontwikkeling past in de Arnhem-Oost aanpak om de wijk te versterken.



Terreininrichting (concept. Bron: gemeente Arnhem)

Met de nieuwe inrichting van de openbare ruimte wordt onder meer voorzien in:

- Goede ontsluiting van het gebied in combinatie met voldoende parkeergelegenheid. Het gebouw is goed te bereiken zowel te voet als per fiets en auto. Gemotoriseerd verkeer kan via een lus keren en hoeft niet achteruit terug te rijden;
- Het realiseren van zichtlijnen ten behoeve van de sociale veiligheid. De belangrijkste zichtlijnen zijn het zicht vanaf de toegangsweg op het water en vanaf de voetgangersbrug op de voetbalcourt;



- Versterken ecologische zone langs de singel van de Fluitekruidstraat, wat onder meer een belangrijk jachtgebied is voor vleermuizen. Hiermee wordt het leef- en foerageergebied versterkt;
- Optimale beleving van het water van de Whemeplas;
- Vergroting van de watergang biedt extra waterberging, onder andere ter compensatie van de toename van verhard oppervlak.

1.2 De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave

Dit bestemmingsplan maakt maximaal twaalf appartementen mogelijk. Deze appartementen worden door Volkshuisvesting gerealiseerd ten behoeve van sociale huur. Vanuit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling en de Woondeal moeten er met het oog op de beschikbaarheid en betaalbaarheid meer woningen worden gerealiseerd de komende jaren. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen en koopwoningen. Voor sociale huurwoningen geldt dat er in Malburgen vooral behoefte is aan appartementen. Die worden hier gerealiseerd. Deze zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd.

De conclusie is dat zowel kwantitatief als kwalitatief sprake is van vraag naar de te realiseren appartementen.

Het plan De Hobbit staat beschreven in de woningbouwplanningslijst die jaarlijks aan de provincie Gelderland wordt aangeboden.

1.3 De nieuwe Hobbit gaat een plek worden waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Net als in de huidige situatie is de nieuwbouw een plek waar bewoners terecht kunnen voor verschillende activiteiten: taalles, opbouwwerk en contact met professionals zoals schuldhulpverlening. Ook de jeugd houdt hier zijn plek: het sportbedrijf zal zijn activiteiten voor het Jeugdplein De Hobbit voortzetten vanuit het nieuwe gebouw. Het Team Leefomgeving zal in overleg met de huidige gebruikers het pand “vullen”.

1.4 De nieuwe gymzaal voorziet in een grote wens van de scholen en wijkbewoners.

De huidige gymzaal aan de Fluitekruidstraat is al jaren versleten. De naastgelegen Parcivalschool en Openbare Basisschool Het Mozaïek dringen samen met de wijkbewoners al jaren aan op vervanging van deze gymzaal (zie de zienswijze). Bouw van een nieuwe gymzaal die aan de eisen van deze tijd voldoet, biedt aan de scholen een voorziening op loopafstand om hun leerlingen te leren hoe gezond en fit te blijven.

1.5 Het omgevingsplan voldoet aan de groenvisie.

Op het terrein aan de Zwanebloemlaan zijn meerdere gebouwen en omliggende terreinen met verschillende functies aanwezig. Een deel van het terrein heeft een groene inrichting. Het plan is getoetst aan de groencompensatieregels en voldoet hieraan. Er is juridisch een toename van de groenbestemming: een deel van de huidige bestemming ‘maatschappelijk’ krijgt de bestemming ‘groen’. Binnen het projectgebied neemt het feitelijke groen iets af, er komt immers een gebouw dat groter is dan het huidige, plus parkeerplaatsen. Dit groen wordt gecompenseerd naast de nieuwbouw: daar versterken we de kwaliteit van het groen aan de Fluitekruidstraat tot een ecologische zone. Het aantal bomen neemt toe. In paragraaf 4.6.2 van de toelichting wordt dit toegelicht.



2.1 *Er is alleen een positieve zienswijze ingediend*

Het ontwerp Chw Omgevingsplan De Hobbit heeft vanaf 14 december 2021 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één positieve zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend namens de bewoners uit de overleggroep Malburgen-Oost. De overleggroep is van mening dat de nieuwbouw heel hard nodig is en roept de raad op om het omgevingsplan snel vast te stellen. De zienswijze geeft geen aanleiding om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1 *Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.*

De ontwikkeling is een samenwerking tussen gemeente, Volkshuisvesting en Rijnstad. Met deze partijen zijn overeenkomsten gesloten. De gemeente is eigenaar van de gronden, over de beëindiging van de erfpacht van Rijnstad is een overeenkomst gesloten. Een exploitatieplan is hierdoor niet noodzakelijk.

4.1 *Voor de herontwikkeling van deze locatie dient de gemeente een grondexploitatie te voeren.*

Zie Financiën.

5.1 *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 FJP melden.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing

Participatie

Dit plan is meerdere malen besproken met de Overleggroep Malburgen Oost-Zuid en kent een groot draagvlak. De overleggroep heeft dan ook regelmatig aangedrongen op snelle realisatie van de nieuwe Hobbit. Dat blijkt ook uit de door hun ingediende positieve zienswijze.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan is er een brief gestuurd naar alle omwonenden om hen hierover te informeren. Van de in deze brief geboden mogelijkheid om vragen te stellen is door één bewoner gebruik gemaakt.



Financiën

De gemeente is eigenaar van de gronden. Over de beëindiging van de erfpacht van Rijnstad voor de oude Hobbit is een overeenkomst gesloten. Voor de herontwikkeling van deze locatie dient de gemeente een grondexploitatie te voeren. Hierin zijn opgenomen de kosten voor het bouwrijp maken van de grond, de gemeentelijke plankosten, de vergoeding van de restwaarde van de opstal aan Rijnstad en overige kosten. Deze kosten worden gedekt door de opbrengst van de gronduitgifte. Deze grondexploitatie is financieel sluitend.

Nr. **22-003**
Onderwerp Vaststelling grondexploitatie de Hobbit
S
Raad
d.d.
Zaaknr.

bedragen x € 1.000	Exploatiebegroting	Begroting	Meerjarenraming			
		2022	2023	2024	2025	
Programm a	Lasten					
	S11 Ruimtelijke ontwikkeling					
	Verwerving, plankosten en bouwrijp maken	79	14	375	8	
	Verrekening onderhanden werk met de balans	-79	412	-375	42	
		0	426	0	50	
Programm a	Baten					
	S11 Ruimtelijke ontwikkeling					
	Opbrengst uit gronduitgifte	0	426	0	50	
		0	426	0	50	
	Exploitatieresultaat	0	0	0	0	
	Mutaties reserves					
	Toevoegingen	0	0	0	0	
	Onttrekkingen	0	0	0	0	
		0	0	0	0	
	Totaal Resultaat	0	0	0	0	

	Meerjaren Investeringsplan (MIP)	Begroting	Meerjarenraming			
		2022	2023	2024	2025	
	Totaal Investerings	0				



Daarnaast dragen de volgende partijen op de hieronder beschreven wijze bij aan de realisatie van de nieuwe Hobbit:

- Volkshuisvesting: vastgoedontwikkeling van het buurthuis en de 12 sociale huurappartementen;
- Gemeente: vastgoedontwikkeling van de gymzaal, gefinancierd via het Integraal Huisvestingsplan Primair onderwijs en opgenomen in het Meerjaren Investerings Plan;
- Rijnstad: sloop van de oude Hobbit;
- Gemeente: herinrichting van de openbare ruimte, sloop van de oude gymzaal en aanleg van de ecozone door de gemeente, gedekt binnen het Ontwikkelingsplan Malburgen;
- Provincie Gelderland: subsidie uit het subsidieprogramma Steengoed Benutten à €0,5 miljoen.

Onderdeel van het afsprakenpakket tussen deze partijen (zie [onze brief aan u van 3 maart 2020](#)) is tot slot dat de gemeente gedurende (in ieder geval) 10 jaar het buurthuis van Volkshuisvesting huurt.

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.

De huidige planning is:

- vaststellen omgevingsplan en openen grondexploitatie: nu
- aanbesteden: eerste kwartaal 2022
- aanvraag omgevingsvergunning: zomer 2022
- start bouw: vierde kwartaal 2022
- oplevering: najaar 2023.

Bij bovenstaande planning is het uitgangspunt dat er geen beroep tegen het vastgestelde omgevingsplan wordt ingediend.

Overigens blijven de huidige Hobbit en gymzaal in gebruik, tot de nieuwbouw klaar 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 Chw Omgevingsplan De Hobbit (tekst, verbeelding en bijlagen)
- Zienswijze omgevingsplan De Hobbit (geanonimiseerd)
- Begrotingswijziging grondexploitatie genummerd 22-003

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Zienswijze omgevingsplan De Hobbit (niet geanonimiseerd - **vertrouwelijk**)
- GREX Hobbit (**geheim**)



Besluit van

Zaaknummer

636700

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 februari 2022, nummer: 636700;

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

besluit:

1. Het 'Chw Omgevingsplan De Hobbit', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.991-0301.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.
4. De grondexploitatie Hobbit en bijbehorende begrotingswijzing genummerd 22-003 vast te stellen.
5. De door het college van burgemeester en wethouders 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 opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage GREX Hobbit bij het raadsvoorstel: Vaststellen 'Chw Omgevingsplan en grondexploitatie 'De Hobbit'; zaaknummer 621333, te bekrachtigen en te besluiten als datum van de beëindiging van de geheimhouding het moment dat in de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) wordt gemeld dat het gehele project is afgerond en alle kosten volledig zijn gemaakt.

De griffier,

De voorzitter,