



Aan de gemeenteraad

Documentnummer **2016.0.055.727**

Zaaknummer **2016-08-00863**

ONDERWERP: Vaststellen bestemmingsplan 'Deltakwartier'

Voorstel

1. In te stemmen met het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Deltakwartier' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.851-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
2. In te stemmen met het afzien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening;
3. Te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Inleiding

Ter uitvoering van het Ontwikkelingsplan Presikhaaf hebben de gemeente Arnhem en woningbouwcorporatie Portaal in 2005 een herontwikkelings-realisatieovereenkomst ondertekend voor een deel Presikhaaf 2 (het Deltakwartier). Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan voor dit gebied zijn in 2007 vastgesteld en vastgelegd in het bestemmingsplan Presikhaaf 2 (vastgesteld door de gemeenteraad in 2008). Portaal is in 2010 gestart met de bouw van de eerste fase van dit plan.

Vanwege de economische crisis is de ontwikkeling van Deltakwartier de laatste jaren onder druk komen te staan. De marktsituatie in Arnhem en de financiële situatie van het project vragen om een nadere aanpassing van het programma en het stedenbouwkundig plan. Hierbij blijft de basisstructuur van de oorspronkelijke plannen ongewijzigd maar zullen er o.a. minder appartementen worden gerealiseerd. Om deze aanpassingen mogelijk te maken, is een wijziging van een deel van het bestemmingsplan voor het Deltakwartier noodzakelijk.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Deltakwartier' heeft van 9 september 2016 tot en met 20 oktober 2016 ter inzage gelegen. U bent hierover met een raadsinformatiebrief (d.d.: 6 september 2016) geïnformeerd. In de ter inzage periode zijn geen zienswijzen ingediend en het bestemmingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

Er zijn bij de gemeente wel een aantal bezwaren binnengekomen van bestaande bewoners tegen de door woningbouwcorporatie Portaal voorgenomen wijziging in het woonprogramma van fase 3b in het Deltakwartier. Zij hebben bezwaar tegen een te realiseren blok woningen gelegen aan het Haringvliet, dat oorspronkelijk als koopwoningen was gepland, maar nu door Portaal als woningen voor sociale huur wordt voorgesteld. Deze bezwaren hebben geen betrekking op dit bestemmingsplan omdat:

- Fase 3b, waar het betreffende bouwblok is gelegen, ligt buiten het plangebied van dit nieuwe bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan 'Presikhaaf 2' maakt deze woningen mogelijk.
- Een bestemmingsplan bestemt bebouwing voor een bepaalde functie (in dit geval 'wonen') maar regelt niet of dit dure of goedkope woningen zijn en of het koop- of huurwoningen zijn.

Er is door Portaal aan de bezwaren van de bestaande bewoners tegemoet gekomen door de voorgenomen sociale huurwoningen in het bouwblok te veranderen naar woningen in een duurdere huurcategorie.

Beoogd effect

Het bieden van een planologisch kader voor de (door)ontwikkeling van het Deltakwartier (onderdeel van Presikhaaf 2).

Argumenten

1.1 Optimalisatie van de plannen voor het Deltakwartier zorgt voor betere woonkwaliteit en daarmee ook voor betere afzetbaarheid.

Vanwege de ontwikkelingen van de laatste jaren (economische situatie, aanscherping eisen hypotheek etc.) was het noodzakelijk om de verdere plannen voor het Deltakwartier te optimaliseren. Hiervoor is het stedenbouwkundig plan aangepast waarbij de belangrijkste uitgangspunten overeind blijven. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- de meeste appartementenblokken zijn vervangen door grondgebonden woningen;

- de relatief krappe ('niet marktconforme') verkavelingen (kleine tuintjes) zijn verruimd;
- de lanen zijn door een andere parkeerindeling voorzien van brede groene middenbermen met groengoten.



Afb. 1. Stedenbouwkundig plan Presikhaaf 2 uit 2007



Afb. 2. Stedenbouwkundig plan Deltakwartier 2015

Met de huidige inzichten is er een optimalisatie van het stedenbouwkundig plan voor wat betreft woonkwaliteit en daarmee afzetbaarheid in de markt tot stand gekomen. Het vervangen van woningtypes en het samenvoegen van 'stempels' vindt steeds plaats binnen de concept stempelstructuur van Deltakwartier. Al met al passen deze wijzigingen binnen het idee van het stedenbouwkundig plan waarbij de molenwiekverkaveling uiteindelijk helderder wordt en er een 'ontspannener' woonmilieu ontstaat.

1.2 Beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat er in Arnhem nog voldoende behoefte is aan nieuwe woningen. In paragraaf 4.5 van de toelichting wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Het plan Deltakwartier voorziet in de bouw van 165 sociale huurwoningen (ééngezinswoningen en appartementen), 69 midden/dure huur- en koopwoningen en 129 ééngezins koopwoningen. Hiermee draagt het plan bij aan de vraag naar sociale huurwoningen en biedt het daarnaast huur- en koopwoningen in de groeiende segmenten. Hieruit blijkt dat er aan de geplande woningen in deze tijd duidelijk behoefte is. Overigens zijn niet alle woningen in dit plan opgenomen, aangezien voor sommige woningen het vigerende bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien.

2.1 Exploitatieplan is niet noodzakelijk

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

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

Vanwege de voordelen bij de procedure is het voorstel om de Crisis-en Herstelwet (Chw) ook bij dit bestemmingsplan van toepassing te verklaren. De Chw zorgt er voor dat de procedure sneller wordt doorlopen en dat er eerder duidelijkheid is over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen gelijk. Overigens is de Chw van rechtswege van toepassing. Wel is het 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.

Kanttelingen

2.1 Ontheffing hogere waarden (Wet geluidhinder)

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht. Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het plangebied de spoorlijn, de IJssellaan en de Volkerakstraat een hoge geluidsbelasting bestaat. Gelet op deze belasting dient conform de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidsbeleid een ontheffing voor deze hogere waarden te worden aangevraagd. Bij een aantal woningen moeten maatregelen worden getroffen om te voldoen aan een goed woonklimaat. Deze maatregelen zijn verplicht gesteld in het bestemmingsplan. Hiermee is er geen belemmering om deze waarden vast te stellen. Aandachtspunt bij de beoogde ontwikkeling is een passende indeling van de woningen. Tevens zal in het kader van het Bouwbesluit aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de minimale vereiste gevelwering.

De vast te stellen hogere waarden zijn in ontwerpversie (ontwerpbeschikking) bekend gemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Deze procedure loopt parallel aan de procedure van het ontwerp-

bestemmingsplan. Tegen de ontwerp-beschikking zijn geen zienswijzen ingediend en inmiddels is het besluit hogere grenswaarden genomen.

Financiën

De gemeente heeft met Portaal afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat Portaal een financiële bijdrage aan de gemeente betaalt 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 6 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 en IJssel gezonden. Het waterschap stemt in met de voorgenomen ontwikkeling.

Portaal heeft de bestaande bewoners van het Deltakwartier per brief informeren over het ontwerp-bestemmingsplan.

Publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan heeft verder plaatsgevonden in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website. Daarnaast is het persbericht over de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan ook op de gemeentepagina en de website geplaatst en getwitterd.

Tijdens de terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen. Zoals reeds aangegeven in de inleiding zijn er gedurende de termijn geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadvoorstel
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Deltakwartier' (incl. bijlagen)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Besluit van

Documentnummer

2016.0.055.727

Zaaknummer

2016-08-00863

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2016, nummer: 2016.0.055.726;

overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan 'Deltakwartier' ongewijzigd wordt vastgesteld;
- b. het bestemmingsplan 'Deltakwartier' een bouwplan toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
 1. er een anterieure overeenkomst met Portaal is afgesloten. Kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd;
 2. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4e en c.5e niet noodzakelijk is;
 3. 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.

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Deltakwartier', zoals dit is vervat in planverbeelding NL.IMRO.0202.851-0301, met bijbehorende regels en toelichting;
2. geen exploitatieplan als vervat in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
3. te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

De griffier,

De voorzitter,