



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

268278

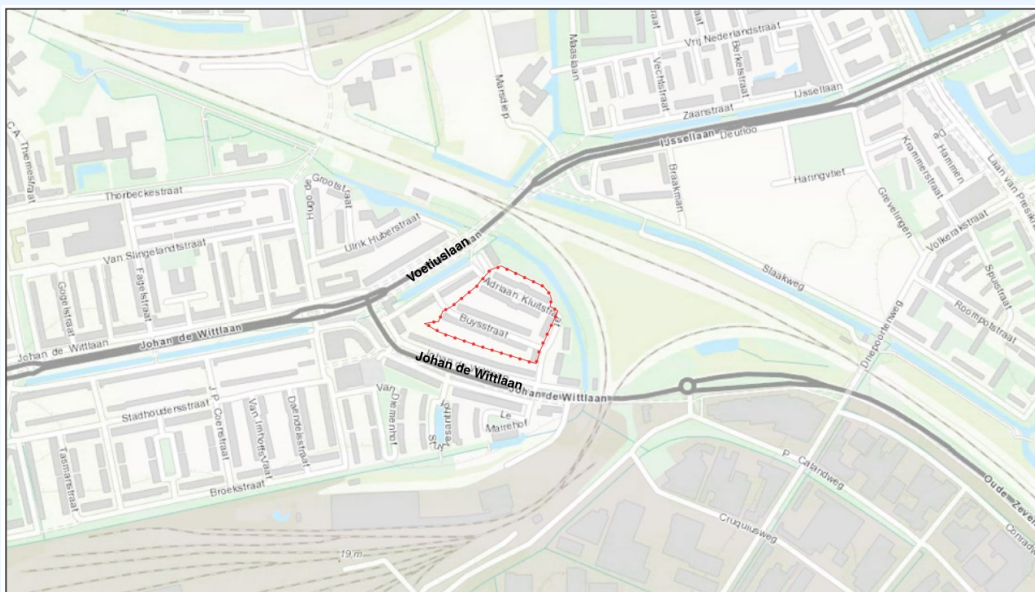
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Eilandje Urk'

Voorstel

1. In te stemmen met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Eilandje Urk' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.926.0301.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.

Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van de woonwijk Arnheims Broek, ook wel in de volksmond 'Eilandje Urk' genoemd. De woningvoorraad in dit gebied, welke in eigendom is bij woningcorporatie Vivare, is eenzijdig en bestaat met name uit kleine sociale huurwoningen. De woningen voldoen niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen van de woningcorporatie en haar huurders. Daarom wordt het plangebied herontwikkeld, waarbij de bestaande 99 woningen worden gesloopt en 87 grondgebonden woningen worden teruggebouwd. De bestaande infrastructuur binnen en direct om het plangebied blijft grotendeels gehandhaafd.



Ligging plangebied (Bron: ArcGIS)



Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de hiervoor genoemde ontwikkeling te realiseren. Dit vanwege de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de woonwijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eilandje Urk' heeft van vanaf 24 april 2018 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Hierover bent u per raadsbrief geïnformeerd (d.d.: 17 april 2018). Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de herstructurering van Eilandje Urk.

Argumenten

1.1 *De herontwikkeling zorgt voor vervanging van de oude sociale huurwoningen door nieuwe sociale huurwoningen die voldoen aan de hedendaagse wensen en eisen*

Binnen het plangebied zijn op dit moment 99 sociale huurwoningen van woningcorporatie Vivare aanwezig. Het gaat om rij- en hoekwoningen. Deze woningen zullen worden gesloopt omdat ze bouwtechnisch verouderd zijn en niet meer aansluiten bij de hedendaagse wensen en eisen van de corporatie en haar huurders.

Het voornemen is om 87 ruimere sociale huurwoningen terug te bouwen. Het gaat om dezelfde type en segment woningen. De woningen zijn net als de huidige woningen bestemd voor de huursector. De woningen zijn geschikt voor verschillende huishoudenssamenstellingen uit diverse leeftijdsgroepen. Hierbij draagt dit plan bij aan de Woonprincipes van de gemeente doordat er passende sociale en betaalbare woningen beschikbaar zijn die een goede prijskwaliteit verhouding hebben en duurzaam zijn. De nieuwbouw woningen voldoen hier aan.

De huidige bewoners zijn al door Vivare elders gehuisvest. Als de nieuwe huizen gereed zijn, hebben zij terugkeergarantie.

1.2 *De ruimtelijke kwaliteit van Eilandje Urk verbetert*

De 87 woningen worden onderverdeeld in 11 woonblokken. Hierbij worden de meest zuidelijke bouwblokken met de voorkant op de Buysstraat gericht, de meest noordelijke bouwblokken met de voorkant op de Adriaan Kluitstraat gericht, de meest oostelijke bouwblokken met de voorkant op de Bosch Kemperstraat gericht en de overige vier bouwblokken worden met de voorkant gericht op de openbare ruimte die tussen deze bouwblokken aanwezig is. Door deze wijze van verkavelen ontstaat er een afwisselender straatbeeld ten opzichte van de huidige situatie. Door de woningen met de voorzijde te richten op de openbare ruimte worden 'achterkant' situaties zoveel mogelijk vermeden. Het overige deel van het plangebied wordt ingericht met parkeer- en groenvoorzieningen. Daarnaast voorziet het plan in een speeltuin.



Stedenbouwkundig ontwerp (Bron: Hegeman Bouwgroep)

1.3 *Er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eilandje Urk' heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er is draagvlak voor deze ontwikkeling.

1.4 *Er is een ontheffing voor hogere waarde geluid verleend*

De geluidbelasting op meerdere woningen overstijgt de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaaï. Er zijn hogere waarden nodig. In het Beleidsplan Geluid van de gemeente Arnhem is de locatie waar het plan wordt gerealiseerd getypeerd als stedelijke zone. Er wordt voldaan aan de ambitiewaarden zoals opgenomen in het Beleidsplan Geluid. Het verlenen van hogere waarden past binnen het gemeentelijk beleid.

Er zijn bron- en overdrachtsmaatregelen onderzocht om de geluidbelasting te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk of wenselijk gebleken. Er zullen maatregelen aan de gevel worden genomen om tot een acceptabel binnen niveau te komen.

Het besluit voor het vaststellen van hogere waarden zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden genomen.



2.1 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 eigenaar afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de eigenaar 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.

De ontwikkeling kan aanleiding geven tot het indienen van planschadeclaims. Op basis van de anterieure overeenkomst komt eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan voor rekening van de ontwikkelaar. Gezien de ontwikkeling (vervanging van bestaande woningen) wordt de kans op planschade als beperkt ingeschat.

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 (ABRS) volgen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en het voorstel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Hierdoor is de kans op beroep bij de ABRS klein.

Aangezien hier sprake van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller wordt 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 uitdrukkelijk worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

Communicatie door Vivare over de plannen

Er is met de huidige bewoners en de direct omwonenden door Vivare uitgebreid gecommuniceerd over de nieuwe plannen. Hieronder een overzicht van de belangrijkste communicatiemomenten:

- februari 2017: Vivare heeft een huurdersbijeenkomst gehouden waarin de huurders is verteld dat hun woningen gesloopt gaan worden. Grootschalige renovatie en herstel van het betonrot wegen financieel niet op tegen sloop en nieuwbouw. Dit brengt veel teweeg bij de bewoners. Zij moeten verhuizen, krijgen wel de toezegging terug te mogen komen, maar de plannen wat voor woningen



ervoor terug komen zijn op dat moment nog niet beschikbaar. De aanbesteding in de vorm van design en build moet dan nog in de markt gezet worden, waardoor er geen beelden beschikbaar zijn om de bewoners te informeren.

- Periode vanaf februari 2017: Vivare houdt in de Adriaan Kluitstraat wekelijks spreekuur waar de bewoners met hun vragen terecht kunnen. Daarnaast verzorgt Vivare met regelmaat een nieuwsbrief om de bewoners te blijven informeren over de voortgang. Omdat veel vragen gaan over de nieuwe woningen wordt door Vivare toegezegd dat de ingediende plannen uit de aanbesteding worden getoond aan de bewoners.
- Half november 2017: er wordt een inloopavond georganiseerd waar de bewoners voor worden uitgenodigd. Deze avond wordt goed bezocht. De reacties van de bewoners zijn opgeschreven om deze (voor zover mogelijk) mee te nemen in de verdere uitwerking van het plan. Tijdens de avond wordt aangegeven door een bewonersgroep dat zij zich niet gehoord voelen.
- Periode na november 2017: Er zijn er een aantal keukentafelbezoeken geweest bij deze bewonersgroep. Dit werd vanuit de bewonersgroep op prijs gesteld en over het algemeen als prettig ervaren. Tijdens deze overleggen is wederzijds begrip ontstaan en het vertrouwen in een mooie nieuwe wijk gegroeid.
- Eind februari 2018: Er is een derde bewonersavond geweest waarin de definitieve plannen gepresenteerd zijn. Deze zijn zeer positief ontvangen door de terugkerende bewonersgroep. Diverse opmerkingen die tijdens de inloopavond gemaakt zijn door de bewoners zijn verwerkt / aangepast in het definitieve plan.
- Half april 2018 zullen de terugkerende bewoners worden uitgenodigd om hun definitieve woning toegewezen te krijgen. De bewoners kunnen in volgorde van inschrijftijd hun woning uitkiezen.

Communicatie door gemeente over het bestemmingsplan

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.

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

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bestemmingsplan 'Eilandje Urk' (inclusief bijlagen)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

–



Besluit van

Zaaknummer

268278

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 juni 2018, Cluster Vastgoed en gebiedsrealisatie nummer: 268278;

overwegende dat:

- a. tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Eilandje Urk' geen zienswijzen zijn ingediend en het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;
- b. het bestemmingsplan 'Eilandje Urk' 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;
- c. de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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

besluit:

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Eilandje Urk', zoals dit plan is vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.926-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,