



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 671418

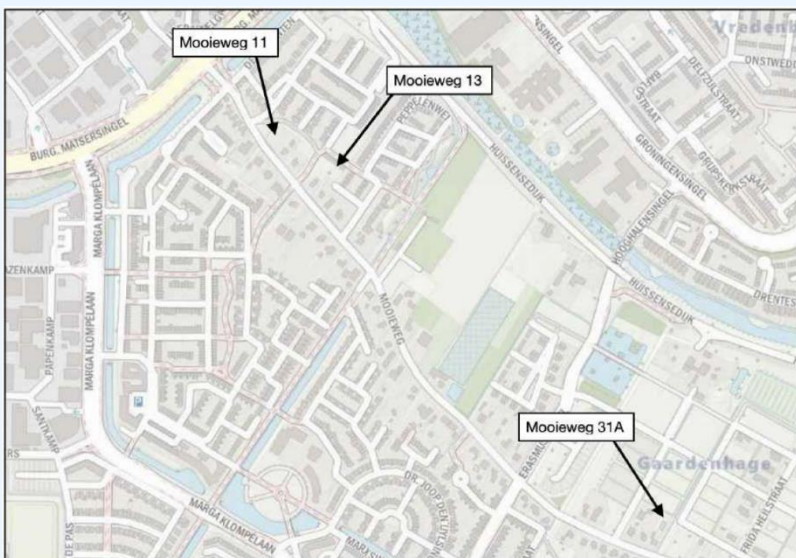
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Mooieweg t.h.v. 11, 13A en 31A'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Mooieweg t.h.v. 11, 13A en 31A', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1001-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Aan de Mooieweg t.h.v. nummer 11, 13A en 31A in de wijk Rijkerswoerd bevinden zich drie onbebouwde percelen. Er zijn drie initiatiefnemers die de gemeente hebben gevraagd of ze elk op één perceel één vrijstaande woning kunnen realiseren. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is dit een denkbare ontwikkeling.



Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving (bron: PDOK)

De bouw van de nieuwe woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Arnhem Zuid-Oost'. De gronden zijn bestemd als 'wonen, zone bijgebouwen'. Daarom moet een planologische procedure worden doorlopen. Een bestemmingsplanprocedure is de beste optie omdat daarmee ook de landschappelijke waarden van het perceel vastgelegd kunnen worden.

Het bestemmingsplan Mooieweg t.h.v. 11, 13A en 31A is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Landelijk is afgesproken om dit 'Chw'-plannen te noemen. In een dergelijk plan kunnen we gebruik



maken van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet door ook regels op te nemen die normaal niet in een bestemmingsplan (mogen) zitten. In dit ontwerpbestemmingsplan doen we dit door regels met betrekking tot natuurinclusief bouwen op te nemen in het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Mooieweg t.h.v. 11, 13A en 31A' heeft van 15 april tot en met 26 mei 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. In het zienswijzenrapport (zie bijlage 1 bij dit voorstel) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen geven aanleiding om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van een woning op elk van de percelen Mooieweg t.h.v. nummer 11, 13A en 31A.

Argumenten

1.1 *De ontwikkelingen zijn passend langs de Mooieweg.*

Er worden regelmatig verzoeken ingediend voor initiatieven langs de Mooieweg. In de afgelopen jaren heeft de gemeente ook aan meerdere initiatieven meegewerkt (o.a. aan de oostzijde van de Mooieweg 27 en voor het perceel Mooieweg 23). Om een vaste lijn van adviseren te hanteren zijn een aantal uitgangspunten opgesteld waar ontwikkelingen aan moeten voldoen. De uitgangspunten garanderen dat de historische en groene uitstraling van het oude lint zoveel mogelijk wordt behouden.

Een belangrijk uitgangspunt om mee te werken aan een initiatief is de bestemming. Er wordt alleen meegewerkt indien de gronden in de bestaande situatie zijn bestemd als wonen. Indien gronden een huidige bestemming 'groen' of 'groen - landschap en park' hebben, dan wordt niet meegewerkt aan een ontwikkeling. De gronden waarop de woningen zijn gepland zijn bestemd als 'wonen, zone bijgebouwen' en voldoen daarmee aan dit uitgangspunt.

Verder moet het plan voor de nieuwe ontwikkeling voldoen aan een minimum oppervlak van de kavels, er moeten doorzichten zijn naar het achterliggend gebied, diepe voortuinen, het perceel mag maar beperkt worden bebouwd en eventueel toekomstbestendige bomen moeten gehandhaafd blijven.

De drie initiatieven voldoen aan de uitgangspunten en zijn passend langs de Mooieweg. Dit is in paragraaf 3.2.8 van de toelichting toegelicht.

Er is gekozen om deze ontwikkelingen met een nieuw bestemmingsplan mogelijk te maken omdat hiermee ook de groene waarden kunnen worden beschermd. Hierdoor zijn de uitgangspunten ook juridisch geborgd en blijft de ruimtelijke karakteristiek van de Mooieweg behouden.



1.2 *Er zijn zienswijzen ingediend.*

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Mooieweg t.h.v. 11, 13A en 31A' zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn afkomstig van omwonenden van het perceel Mooieweg 13A en 31A. De indieners van de zienswijzen zijn bang voor vermindering van uitzicht en hebben opmerkingen over de situering en hoogte van de toekomstige woningen. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Het voorstel is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd vast te stellen:

- de situering van het bouwvlak van het perceel achter Mooieweg 31A aan te passen en hier ook de begrenzing van het plangebied aan te passen op de kadastrale kaart;
- de maximum goothoogte van de woningen achter Mooieweg 13A en 31A te verlagen van 4 naar 3 meter;
- de 10% afwijking regeling (artikel 10.1 onder a.) voor onder andere de maximum (goot- en nok)hoogte te schrappen.

Dit voorstel is opgenomen in het dictum van het raadsbesluit.

De overige onderdelen van de zienswijzen vormen geen aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 *Er is een overeenkomst gesloten.*

De gemeente heeft met de eigenaren afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de eigenaren een financiële bijdrage aan de gemeente voldoen ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Omdat het verhalen 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.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing

Participatie

Op het moment dat deze communicatie plaats vond was de Handreiking participatie: 'Betrek je buurt bij je bouwplan' nog niet bekend en vastgesteld. Er is wel gehandeld in lijn van de handreiking. De verschillende initiatiefnemers hebben uitgebreid gecommuniceerd met de omwonenden. Hierbij zijn de direct omwonenden geïnformeerd over de plannen. Dit is gebeurd door de omwonenden rechtstreeks te benaderen en de plannen toe te lichten. Het merendeel van de omwonenden heeft aangegeven geen moeite te hebben met de verschillende initiatieven. Bij het initiatief aan de Mooieweg 31A is het plan door contact met de omwonenden aangepast.

Financiën

Zie argument 2.1



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.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad.

De indieners van een zienswijzen worden per brief geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bestemmingsplan Chw Mooieweg t.h.v. 11, 13A en 31A (tekst, verbeelding en bijlagen)
- Bijlage 1 Zienswijzenrapport BP Chw Mooieweg 11, 13A en 31A geanonimiseerd
- Bijlage 2 Gebundelde zienswijzen BP Chw Mooieweg 11, 13A en 31A geanonimiseerd

Stukken ter inzage voor gemeenteraad

- Bijlage 3 Zienswijzerapport BP Chw Mooieweg 11, 13A en 31A **vertrouwelijk**
- Bijlage 4 Gebundelde zienswijzen BP Chw Mooieweg 11, 13A en 31A **vertrouwelijk**

Besluit van 20 juli 2022

Zaaknummer 671418

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2022, nummer: 671418 en het bijgevoegde zienswijzenrapport;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw);

gezien het amendement "Lagere maximum bouwhoogte Mooieweg 31A" (22A45);

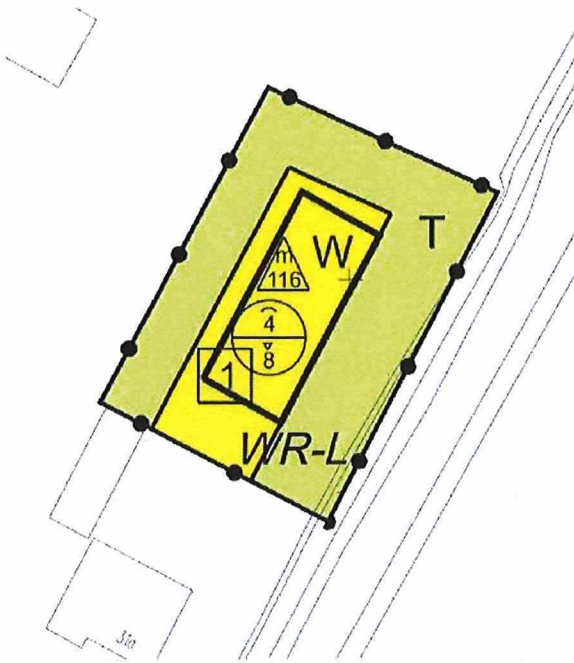
besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Mooieweg t.h.v. 11, 13A en 31A', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1001-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen.

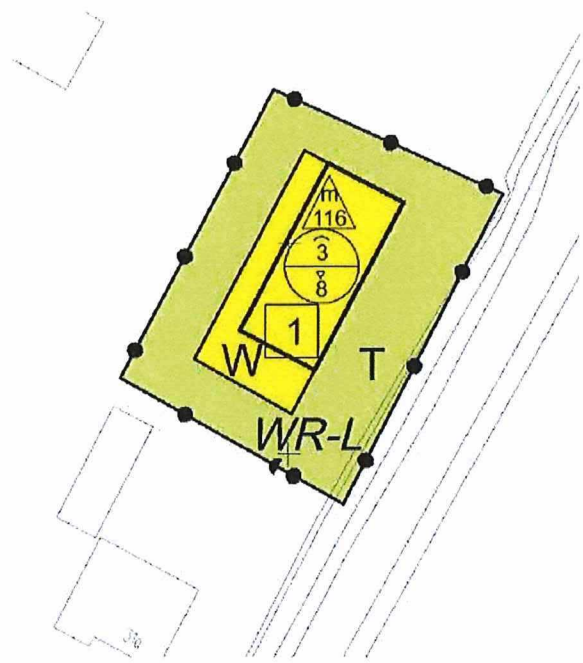
De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

Op de verbeelding

- de situering van het bouwvlak van het perceel achter Mooieweg 31A aan te passen conform onderstaande afbeelding;
- de begrenzing van het plangebied van het perceel achter Mooieweg 31A aan te passen conform onderstaande afbeelding;



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan

- de maximum goothoogte van de woningen achter Mooieweg 13A en 31A wordt verlaagd van 4 naar 3 meter;

In de regels

Artikel 10.1 onder a. wordt geschrapt en de overige leden worden hernummerd.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

3. De maximumbouwhoogte van de woning achter Mooieweg 31A te verlagen van 8,00 naar 7,50 meter en de afbeelding uit het raadsbesluit en de verbeelding bij het bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.1001-0301 ook te wijzigen conform deze wijziging.

De griffier,

De voorzitter,