

Raadsvoorstel

Voor de gemeenteraadsvergadering d.d.	25 november 2013
Documentnummer :	2013.0.087.392
Zaaknummer:	2013-06-00128
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Nijhoffstraat' en bouwen zonder welstandstoets aan de Nijhoffstraat 42

Aan de gemeenteraad.

Arnhem, 17 september 2013

VOORSTEL

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Nijhoffstraat', zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO 0202.824-0301 gml met bijbehorende regels en toelichting;
2. Geen exploitatieplan als vervat in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening vast te stellen.
3. Nijhoffstraat 42 aanwijzen als gebied zonder welstandstoets.

1. AANLEIDING / PROBLEEMSTELLING

Vaststellen bestemmingsplan:

Op de locatie van "De Zaal" aan de Nijhoffstraat 42, waar nu tijdelijk een Dansschool en Theater gevestigd zijn (SLAK), zijn plannen voor de realisatie van 8 grondgebonden woningen. Deze woningbouwontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet een juridische procedure worden gevoerd.

Geen welstandstoets:

Op 18 maart jl. is de Welstandsnota 2012 vastgesteld. Hierin is de Nijhoffstraat 42 opgenomen als te herontwikkelen gebied (als onderdeel van het HKA terrein). Voor de invulling van het welstandregime wordt voorgesteld het gebied aan te wijzen als gebied zonder welstandstoets. Deze invulling betreft een verbijzondering van het huidige regime in Sint Marten en de in de welstandsnota genoemde nota van randvoorwaarden en wordt derhalve ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Dit, vooruitlopend op de jaarlijkse actualisatie van de welstandsnota begin 2014, omdat eerder dan deze actualisatie gestart zal worden met de verkoop van de kavels aan de Nijhoffstraat.

2. DOEL

Vaststellen bestemmingsplan:

De woningbouw past niet in het geldende bestemmingsplan 'Klarendal - Sint Marten'. Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 8 grondgebonden woningen juridisch mogelijk gemaakt. Bijzonder aan deze ontwikkeling is dat de woningen worden ontwikkeld voor Eigenbouw. Dit wil zeggen dat kavels rechtstreeks worden verkocht aan particulieren die hier naar eigen wens zelf een woningen kunnen (laten) bouwen.

Geen welstandstoets:

Met eigenbouw willen we stimuleren dat woningen optimaal aansluiten aan de woonwensen van de bewoners. Om ruimte te geven aan deze woonwensen zijn specifieke beeldkwaliteiteisen achterwege gelaten en wordt een preventieve welstandstoets niet noodzakelijk geacht. De ruimtelijke kwaliteit wordt voldoende gewaarborgd door de specifieke stedenbouwkundige regels die worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Daarnaast is een van de belangrijkste peilers in de nieuwe welstandnota dat we als gemeente de strikte regulering van beeldkwaliteit willen loslaten en dat dit een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van zowel welstand als de gemeente en de bewoners. Het neerleggen van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor welstand bij gemeente. Het voorstel om in de Nijhoffstraat 42 te bouwen zonder welstandtoets sluit hier volledig op aan.

3. ARGUMENTEN

Vaststellen bestemmingsplan

Het doel van dit project is dat er kavels voor de eigenbouw van particuliere woningen worden uitgegeven en gerealiseerd. Daartoe is voor het projectgebied een verkavelingsplan opgesteld (zie hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan voor een uitgebreide beschrijving van het project). Deze verkaveling is als een optimale en haalbare variant gevolgd uit een verkenningsproces naar de ruimtelijke opzet, parkeeroplossing, beeldkwaliteit en resulterende vrij op naam prijs van kavel en woning. Binnen de beoogde doelstellingen zijn meerdere oplossingen mogelijk, met name ten aanzien van de kavelgrootte en de kavelgrootte-differentiatie. Het verkavelingsplan is vertaald in de plankaart en de regels van dit bestemmingsplan

In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan worden de ruimtelijke effecten van deze ontwikkeling besproken en gewaardeerd. De beoordeling van de ruimtelijke effecten van het nieuwe plan en de bestemmingswijze is per saldo positief. Het eventuele nadeel van het verdwijnen van de mogelijkheid van een wijkgerichte maatschappelijke functie weegt niet op tegen de gewenstheid van de nieuwe woonbebouwing, terwijl de ruimtelijke effecten van het nieuwe plan merendeels een gunstige inperking van de maximale bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan betekenen. Conclusie is dat het ruimtelijke effect van het nieuwe plan positief is.

Daarnaast is het bijzondere aan deze ontwikkeling dat de woningen worden ontwikkeld voor Eigenbouw. Dit wil zeggen dat kavels rechtstreeks worden verkocht aan particulieren die hier naar eigen wens zelf een woning kunnen bouwen. In deze woningmarkt zijn er kansen voor de eigenbouwmarkt aangezien dit project voor Arnhem een nieuwe markt aan boort. Het gaat om eigenbouw op een specifieke plek (midden in de stad in een oude wijk) van grondgebonden geschakelde woningen met twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Dat wordt in Arnhem verder niet aangeboden en ook in de regio en landelijk is dit segment nauwelijks op de markt.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Nijhoffstraat' heeft vanaf 20 juni 2013 gedurende een periode van zes weken terinzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

De samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie op deze zienswijzen (zienswijzenrapport) zijn in de bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen.

De belangrijkste bezwaren richten zich op de ontsluiting van de nieuwe woningen en de maximum goothoogte. De gemeente is van mening dat de ontsluiting op de geplande locatie acceptabel is. De maximum goothoogte van 9 meter lijkt bij nader inzien in Sint Marten aan de hoge kant, met name indien alle toekomstige eigenaren van deze maximum goothoogte gebruik zullen maken. Daarom is het voorstel om de maximum goothoogte aan de straatzijde te verlagen tot 7 meter. De goothoogte aan de achterzijde blijft 9 meter. De maximumbouwhoogte (nokhoogte) wordt niet ter discussie gesteld en blijft 11 meter.

De zienswijzen over de goothoogte geven aanleiding om voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Geen welstandstoets:

Om de ruimtelijke kwaliteit van Sint Marten te waarborgen zijn specifieke stedenbouwkundige regels opgesteld en vastgelegd in het bestemmingsplan. Deze regels borgen de ruimtelijke kwaliteit van Sint Marten voldoende en is een beeldkwaliteitskader niet noodzakelijk. De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) heeft met dit voorstel in gestemd op 6 mei jl.

De in de welstandnota opgenomen excessenregeling voor gebieden zonder welstandtoets is van toepassing. Kopers hebben de mogelijkheid om (kosteloos) een (niet bindend) welstandadvies aan te vragen of er sprake is van een exces. Na oplevering van de woningen geldt het reguliere welstandregime voor Sint Marten.

4. FINANCIËN

Voor de ontwikkeling van deze locatie is een grex opgesteld. Deze grex maakt onderdeel uit van de

grex HKA terrein en is reeds door het college medio 2012 vastgesteld. Deze vastgestelde deelgrex Nijhoffstraat is ongewijzigd.

5. RISICO'S

Vaststellen bestemmingsplan:

De bouw van de woningen kan aanleiding geven tot het indienen van planschadeclaims. Eventuele planschade komt hier voor rekening van de gemeente. De kans op planschade wordt hier zeer beperkt ingeschat.

Geen welstandstoets:

Geen. Voor extreem afwijkende ontwerpen is de excessenregeling van toepassing.

6. BURGERPARTICIPATIE / INSPRAAK

Ja, het wijkplatform is geïnformeerd over de plannen. Daarnaast is op 5 juni jl het voornemen om voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan te wijzigen op de gemeentepagina in de Arnhemse Koerier en de gemeentelijke website gepubliceerd.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan (25 juni 2013) is in de wijk een informatieavond georganiseerd. De omwonenden zijn per brief uitgenodigd voor deze avond.

Geïnteresseerden voor de ontwikkeling worden op de hoogte gehouden via

<http://www.Vastgoedplein/nijhoffstraat42.nl>.

7. UITVOERING EN EVALUATIE

Vaststellen bestemmingsplan:

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.

Geen welstandstoets:

Het bouwen zonder welstandstoets is een uitwerking van de Welstandnota 2012. De effecten hiervan zullen periodiek worden geëvalueerd. De keuze om de Nijhoffstraat 42 deels aan te wijzen als gebied zonder welstandstoets zal bij de periodieke herziening van de welstandsnota in het voorjaar van 2014 worden meegenomen.

Wij geven u in overweging bijgaand ontwerp-besluit vast te stellen.

Hoogachtend

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n)

•

Besluit van:	25 november 2013
Documentnummer	2013.0.087.392
Zaaknummer	2013-06-00128

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 september 2013, cluster Beleid en Regie, nummer 2013.0.087.390;

overwegende dat,

- a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, 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 bekendgemaakt moet worden;
- b. gedeputeerde staten en de inspecteur op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- d. het bestemmingsplan 'Nijhoffstraat' een bouwplan toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
 1. het een ontwikkeling van de gemeente betreft die plaats vindt op gemeentegrond. Kostenverhaal is dan niet van toepassing; ;
 2. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4^e en c.5^e 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;

1. in de zienswijzen van:

- Dhr. en mevr. Makkinje, eigenaren Nijhoffstraat 54, woonachtig: Sint Marten 3, 6821 BS ARNHEM

geen redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Nijhoffstraat', zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

2. in de zienswijzen van:

- Dhr. Kraaijenhof, Nijhoffstraat 33, 6821 BG ARNHEM;
- Mevr. Wagener, Hovenierstraat 45, 6822 BC ARNHEM)

redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Nijhoffstraat', zoals dit er inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

3. vast te stellen het bestemmingsplan 'Nijhoffstraat', zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.824-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:

Ten aanzien van de plankaat:

- de maximum goothoogte wordt gewijzigd van 9 naar 7 meter.

Ten aanzien van de regels:

- aan artikel 5 Wonen wordt lid 5.3 Specifieke gebruiksregels toegevoegd en dit artikel komt als volgt te luiden:

5.3 Specifieke bouwregels

In afwijking van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte' op de verbeelding waarbij de maximale goothoogte 7 meter bedraagt, mag de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw maximaal 9 meter bedragen.

- De leden 5.3 en 5.4 worden hernummers tot lid 5.4 en 5.5.
4. geen exploitatieplan als vervat in Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
 5. het perceel Nijhoffstraat 42 (kadastraal bekend als N 07094, N07095 en N0796) wordt aangewezen als gebied waarvoor geen welstandtoets van toepassing is.

De griffier,

De voorzitter,